



Beratungsunterlage Stadt Bad Friedrichshall

Fachbereich
Fachbereich III - Planen und Bauen

Sachbearbeiter
Loose, Enno

Aktenzeichen / erstellt am
29.10.2020

Vorlagennummer:
2020/106

Sitzungsdatum:
26.11.2020

TOP 1
öffentlich

Beratungsfolge:

Gremium	Termin	Status
Gemeinderat	26.11.2020	beschließend öffentlich

Beteiligungen:

Hochbau
Bürgermeister
Bürgermeister
Bürgermeister

Kosten:

Finanzierung:

Verwaltungshaushalt

Vermögenshaushalt

Mittel vorhanden in Höhe von

Haushaltsstelle

Deckungsvorschlag:

Thema:

Bebauungsplan "25/8 Obere Fundel"

- a) Zustimmung zum Vorentwurf
- b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange (z.B. der Nachbargemeinden)

Beschlussvorschlag:

- a) Dem anliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans „25/8 Obere Fundel“ (Stand 1.11.2020) wird zugestimmt.
- b) Die Verwaltung wird mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange (z.B. der Nachbargemeinden) gemäß § 2 (2), § 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch beauftragt.

Begründung / Sachverhalt siehe nächste Seite

Begründung / Sachverhalt:

Bisheriges Verfahren

Aufgrund der Funktionszuweisung eines regionalen Gewerbeschwerpunktes durch die Regionalplanung an die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft, die für die Erstellung des Flächennutzungsplanes zuständig ist, wurde 2006 das Gebiet „Obere Fundel“ als regional bedeutsames Gewerbegebiet in einer Gesamtgröße von 18,23 ha südlich der bestehenden Bebauung an der Amorbacher Straße dargestellt.

Dementsprechend wurde durch den Gemeinderat der Stadt Bad Friedrichshall am 25.11.2008 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „25/8 Obere Fundel“ gefasst. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurden 2009 und 2010 frühzeitige Behördenbeteiligungen und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Ziel war es, einen Angebots-Bebauungsplan für ein allgemeines Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Emissionsklassen zu schaffen. Aufgrund mangelnder Mitwirkungsbereitschaft zahlreicher Grundeigentümer wurde das Verfahren 2013 zunächst ausgesetzt.

Ab 2015 hat sich ein Ansiedlungsinteresse der Schwarz-Gruppe („Lidl“, „Kaufland“) für diese Fläche entwickelt. Es ist der Bau eines großen Verwaltungsstandortes geplant. Im Endausbau sollen bis zu 5.000 überwiegend hoch qualifizierte Arbeitsplätze im IT- und im Dienstleistungssektor entstehen. Darüber hinaus sind ergänzende Einrichtungen wie Betriebsrestaurant, Betriebskindergarten etc. geplant. Einzelhandelsflächen sind nicht vorgesehen.

Dieses Ansiedlungsinteresse der Schwarz-Gruppe wurde seitens Verwaltung und Gemeinderat positiv beurteilt. Daraufhin wurden die Bemühungen zum Ankauf der Flächen und zur Durchführung einer freiwillig-gesetzlichen Umlegung für die Bereitstellung des Areals wieder aufgenommen und intensiviert. Ebenso wurden das Bauleitplanverfahren, die ökologischen Begleituntersuchungen, die Verkehrs- und Lärmuntersuchungen sowie die technische Erschließungsplanung fortgeführt und angepasst.

Für den Teilbereich des „Sondergebietes Dienstleistung“ wurde von der Schwarz-Gruppe auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs von 2017 eine Mehrfachbeauftragung für den „Projekt-Campus“ durchgeführt. In seiner Sitzung im Juli 2018 hat der Gemeinderat dem Siegerentwurf des Büros JSWD mit sieben Baukörpern um einen grünen Innenhof mit einer hangparallelen Tiefgaragenanlage im Westen zugestimmt und die Verwaltung mit der weiteren Konkretisierung des Bebauungsplans auf dieser Grundlage beauftragt.

Fortschreibung der Planung

- Der Bebauungsplanentwurf (siehe Anlage) sieht für den südlichen Teil des Plangebietes ein großes „Sondergebiet Dienstleistung“ vor, welches sowohl den städtebaulichen Zielen der Stadt, als auch dem Ansiedlungsinteresse der Fa. Schwarz entspricht. Mit dieser Festsetzung sind andere gewerbliche Nutzungen, die mit intensiveren Lärm- oder anderen Emissionen verbunden sind, nicht zulässig. Dies dient auch dem Schutz des angrenzenden Wohngebiets.
- Die Verlagerung der Kreisstraße aus dem bestehenden Wohngebiet nach Süden ist ein Kernpunkt der Planung. Sie wird nun mit einem neuen Kreuzungsbauwerk direkt an die Bundesstraße 27 angebunden und mit einem neuen Kreisverkehr an die ver-

Seite 3 der Beratungsunterlage

längerte Neckarsulmer Straße. Sie nimmt den bisherigen Verkehr zwischen Kochendorf und Plattenwald auf und erschließt das Sondergebiet mit vier Ausfahrten.

- Für eine störungsfreie Abwicklung des Verkehrs – insbesondere bei der vollumfänglichen Aufsiedlung des Sondergebietes und dem geplanten 4-streifigen Ausbau der Bundesstraße – ist ein Umbau des Anschlusses an die B 27 im Westen des Plangebietes erforderlich. Dieser wird Gegenstand eines gesonderten Planungsverfahrens. Sofern hier ein planfeststellungersetzender Bebauungsplan das geeignete Planverfahren ist, ist die Stadt (vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats) bereit, einen solchen Bebauungsplan aufzustellen.
- Zwischen der alten Amorbacher Straße und der neuen K 2117 ist ein allgemeines Wohngebiet geplant, das durch ein kleines Mischgebiet im Osten ergänzt wird. Dieses soll zur Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung im Bereich der Neckarsulmer Straße und des Wohngebiets „Pfaffenäcker“ dienen. Die Versorgung der Beschäftigten im Sondergebiet erfolgt über interne Betriebsrestaurants etc..
- Das Plangebiet wurde im Süden erweitert, um auf der angrenzenden Grünfläche Ausgleichsmaßnahmen und vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen („CEF-Maßnahmen“) realisieren zu können. Sie ist gleichzeitig Schutzzone für verschiedene Hochspannungsleitungen.
- Im Südosten soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, für welches konkrete Ansiedlungsinteressen durch ansässige Unternehmen bestehen, die auch als Grundstückseigentümer an der Umlegung beteiligt sind.
- Daran grenzt eine Fläche für den Gemeinbedarf an, auf dem eine kleine Feuerwehrrunde („Ausrückwache Süd“) sowie ein Blockheizkraftwerk zur Wärmeversorgung der Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete realisiert wird.
- Entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Nahversorgern im Plangebiet nicht zulässig.

Weiteres Vorgehen

Der anliegende Bebauungsplan-Vorentwurf dient der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange (z.B. Nachbargemeinden). Diese Beteiligung ist für den Zeitraum bis Januar 2021 vorgesehen.

Aufgrund der Corona-Pandemie und des zu erwartenden großen Interesses an diesem Bebauungsplan, wird eine Bürgerversammlung zur Information und Erörterung des Bebauungsplanes nicht stattfinden können. Daher ist ein Online-Bürgerdialog vorgesehen, der die formelle frühzeitige Beteiligung durch Auslegung der Planunterlagen im Rathausfoyer ergänzt.

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen ist der Bebauungsplan anschließend gegebenenfalls zu ergänzen und zu überarbeiten. Nach einem entsprechenden Gemeinderatsbeschluss (voraussichtlich April 2021) soll die formelle öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Mai 2021 erfolgen. Der Satzungsbeschluss ist für den Juli 2021 geplant.

Anlagen:

- Bebauungsplan (IFK Ingenieure)
- Grünordnungsplan mit Eingriffs- Ausgleichsberechnung / Fachbeitrag Artenschutz (Simon Umweltplanung / Baader Konzept)
- Luft- und Klimagutachten (Ingenieurbüro Lohmeyer)
- Verkehrsuntersuchung im Plangebiet (Ingenieurbüro Zimmermann)
- Verkehrsuntersuchung überörtlich (BS-Ingenieure)
- Schattenstudie (IFK Ingenieure)
- Sondageberichte Archäologie (Landesamt für Denkmalpflege)
- Aufhebungsplan