

Aus eins mach zwei: Bebauungsplan Aichhalder Straße – Im Gehrn – B 462

Martin Himmelheber (him)

28. Juni 2021

Vor gut fünf Jahren schon begann das Bebauungsplanverfahren für ein großes Gebiet zwischen dem ehemaligen Autohaus Hils und der Aichhalder Straße in Sulgen. Obwohl schon viele Gutachten fertig sind, seien noch etliche Aufgaben für das Gesamtgebiet abzuwickeln, erläuterte Stadtplaner Bent Liebrich dem Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT). Es sei deshalb sinnvoll, das Gebiet um das ehemalige Autohaus gesondert zu bearbeiten. Dort möchte bekanntlich Aldi einen neuen Discountmarkt errichten.

Liebrich schilderte in der virtuellen Sitzung den Ausschussmitgliedern den bisherigen Verlauf der Planungen. So seien bei der frühzeitigen Beteiligung 2018 der Bürgerschaft und der Träger öffentlicher Interessen „die unterschiedlichsten Stellungnahmen“ eingegangen. 27 Stellungnahmen von Behörden und neun von Bürgerinnen und Bürgern hätten sich etwa mit der Erschließung, dem Schallschutz und dem Verkehr befasst.

Schwieriger Prozess

„Ein schwieriger Prozess“, so Liebrich, sei auch die Frage gewesen, ob an dieser Stelle Einzelhandel möglich sei. Erst ein Gutachten zum großflächigen Einzelhandel habe das Regierungspräsidium überzeugt. „Das hat uns drei Jahre beschäftigt.“ Ebenfalls problematisch war die Frage, ob die Schramberger Straße leistungsfähig genug wäre, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, wenn ein Lebensmittelmarkt hier entsteht. Inzwischen sei das geklärt. Man brauche weder einen Kreisverkehr noch eine Ampelanlage. Die Hochwasserprobleme seien inzwischen ebenfalls gelöst, indem der Gehrbach-Kanal erweitert worden sei.

Die Ausgleichsbilanzierung für die Ökopunkte sei ein weiteres Thema, das die Verwaltung „bis heute“ beschäftige und bei der man immer wieder überarbeiten müsse. Im Rahmen des Artenschutzgutachtens hätten die Gutachter viele zu schützende Arten gefunden. Es gebe Fledermäuse, vom Aussterben bedrohte Vögel wie etwa die Feldlerche im Gebiet.

Grafik: Stadt

Die Schallberechnungen hätten sich durch immer neue Entwicklungen der Betriebe im Gebiet ebenfalls schwierig gestaltet. Da sich die verschiedenen Untersuchungsgebiete gegenseitig beeinflussten, seien die Verfahren schwierig und verzögerten auch „bei den einfachen Flächen“, nämlich dem Gebiet um das frühere Autohaus Hils.

Vier unterschiedliche Gebiete

Es seien im Grund vier unterschiedliche Flächen: Im oberen Bereich ein Gebiet, bei dem noch gar keine konkreten Pläne vorliegen. Dann das Industriegebiet mit der Firma Trumpf und anderen Gewerbebetrieben. Unterhalb ein Wohngebiet und schließlich das Autohausgelände. „Eine abgekoppelte Betrachtung dieser Fläche wäre sehr hilfreich“, so Liebrich, „es würde so schneller gehen.“

Grafik: Stadt Schramberg

Beim Markt seien inzwischen eigentlich alle Fragen geklärt, im übrigen Bereich aber noch vieles offen. Liebrich schlug deshalb vor, Baurecht in zwei Verfahren zu schaffen. Die im bisherigen Verfahren ermittelten Dinge würden weiter verwendet werden können. „Wir bauen auf den Erkenntnissen der letzten vier Jahre auf.“

Viele Nachfragen

Jürgen Kaupp (CDU) fragte in der Diskussion nach den schützenswerten Vögeln. Deren Fundorte lägen doch teilweise knapp außerhalb des nun festgelegten Bebauungsplangebietes. Das, so Liebrich, spiele keine Rolle, weil auch die angrenzenden Bereiche mit betrachtet werden müssten.

Weiter wollte Kaupp wissen, ob nun Aldi als Bauherr einen vorhabenbezogenen B'plan machen könnte. Das sei nicht sinnvoll, weil „wir schon sehr weit drin im Verfahren sind“, entgegnete Liebrich. Er rechnet damit, dass die Verwaltung im September mit dem Bebauungsplan im Rat sei, dann folge die öffentliche

Auslegung und der Beschluss im Dezember.

Jürgen Reuter („Aktive Bürger“) fragte nach der Ökoausgleichsfläche, die laut Liebrich beim Gründlesee in Schönbronn geplant sei. Die Nutzung des Sees durch die Angler werde auch künftig möglich sein, versprach Liebrich. Allerdings: „Kompromisse wird man machen müssen.“ Weiter wollte Reuter wissen, wie die mögliche zweite Zufahrt von der Aichhalder Straße auf die B 462 gestaltet werden soll. Liebrich versicherte, dass dort jeweils Beschleunigungs- und Ausleitungstreifen vorgesehen seien. Dort seien die Pläne aber noch nicht so weit.

Vier kleinere Häppchen nicht sinnvoll

Gefragt, ob man aus den vier so unterschiedlichen Teilgebieten im Planungsgebiet nicht vier individuelle Bebauungspläne entwickeln sollte, meinte Liebrich, darüber hätten sie auch nachgedacht. Es sei aber sinnvoller nur den Lebensmittelmarkt herauszulösen und den Rest in einem eigenen Plan zu bearbeiten. „Vier Bebauungspläne bedeutet auch jeweils vier eigenen Gutachten“ für die verschiedenen Themen „und damit viel mehr Aufwand.“

Die Abbrucharbeiten haben im Inneren des ehemaligen Autohauses schon begonnen. Foto: him

Oskar Rapp (Freie Liste) fragte nach den Kosten für die Abspaltung des Aldiplans und den Zeithorizont für den übrigen Bereich. Die Kosten hielten sich „in Grenzen“, so Liebrich, da man die notwendigen Gutachten bereits habe. Er rechne mit einem Satzungsbeschluss im nächsten Jahr. Rapp freute sich, dass nun „ein Ende abzusehen“ sei.

Da der Ausschuss virtuell tagte, wird erst der Gemeinderat am Donnerstag über den Plan der Verwaltung beschließen.