

## Begründung vom 11.09.2020

### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet Bohnau - Süd Planbereich Nr. 27.03 Gemarkung Kirchheim**

#### **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Bohnau soll eine Erweiterung über die Tannenbergsstraße hinweg in südwestliche Richtung erfolgen. Vorgesehen ist entlang der Autobahn eine Ausweisung als Industriegebiet (GI), wie sie auch im Bebauungsplan Gewerbegebiet Bohnau autobahnnahe festgesetzt wurde, um für Betriebe, die eine immissionschutzrechtliche Genehmigung benötigen einen Standort anbieten zu können. Der Übergang zu der im Norden und Westen befindlichen Wohnnutzung soll durch die Ausweisung eines beschränkten Gewerbegebietes (GEb) erfolgen, in dem nur Betriebe zulässig sind, die in Bezug auf ihre Lärmimmissionen auch im Mischgebiet zugelassen werden können.

Die gewerbliche Baufläche nach Flächennutzungsplan im Bereich Bohnau Süd deckt ungefähr den Bereich des künftigen Industriegebietes ab. Nördlich und westlich der gewerblichen Baufläche sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Verfahren zur Neuauflistung des Flächennutzungsplans soll zum Jahreswechsel eingeleitet werden.

Die Verkehrsanbindung des Gewerbegebiets Bohnau Süd soll zunächst über die Tannenbergsstraße, die Einsteinstraße und die Jesinger Straße an die B 297 (Umgehungsstraße) an die BAB 8 erfolgen. Mittelfristig ist der Bau einer Brücke über die Autobahn vorgesehen, um südlich der Autobahnmeisterei an die B 465 anschließen zu können. Diese Anbindung an die B 465 ist bereits im Flächennutzungsplan dargestellt. Die genaue Lage ist noch zu korrigieren. Durch diesen direkteren Zugang zur BAB 8 sollen insbesondere die innerstädtischen Schwerverkehrsanteile verringert werden. Auch die, durch das bestehende Gewerbegebiet Bohnau erzeugten Verkehre auf der Tannenbergsstraße und der Jesinger Straße, lassen sich hierdurch reduzieren. Innerhalb des Gewerbegebietes werden auf beiden Seiten der Erschließungsstraße Radfahrstreifen angeordnet. Die Verknüpfung mit der Tannenbergsstraße erfolgt über einen Kreisverkehrsplatz.

Das Gewerbegebiet Bohnau Süd liegt im Bereich der Haltestelle Bohnau ca. 2,1 km vom Bahnhof entfernt. Die Haltestelle wird stündlich von der Buslinie 165 Kirchheim – Ohmden direkt angefahren. Mit Umsteigen auf die Linie 165 in Jesingen, Fauslerstraße kann auch die Buslinie 174 Kirchheim – Neidlingen halbstündlich genutzt werden. Die Fahrzeit zum Bahnhof beträgt dann jedoch 21 Minuten.

Das Gebiet Bohnau Süd wird über das RÜB Siechenkirchle entwässert. Hier ist bereits im Bestand eine Überlastung vorhanden. Durch ein Gewerbegebiet Bohnau Süd wird im Bereich der südlichen Tannenbergsstraße und der südlichen Einsteinstraße eine Aufdimensionierung der Kanalhaltungen von DN 400 auf DN 700 bzw. von DN 700 auf DN 1000 auf einer Länge von ca. 500 m erforderlich. Da der im Westen gelegene Jauchertbach eine Hochwasserproblematik aufweist, kann das in einem Gewerbegebiet Bohnau Süd anfallende Niederschlagswasser nur der Gießau zugeführt werden.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Das künftige Gewerbegebiet Bohnau Süd liegt ca. 2 km südöstlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck nördlich der Autobahn BAB 8. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Tannenbergsstraße im Osten, die BAB 8 im Süden, eine Teilfläche des Feldwegs Nr. 4098/1, der Feldweg Nr. 4113, Teile der Straßen Pfaffenhalde und Am Lindele sowie des Feldwegs 4121/1, die Flurstücke Nr. 4236/2, 4236/1, 4238/3, 4238/3, 4238/2, 4238/4, 4238/5, 4238/6, 4238/7, 4238/1 und 4237 im Westen und die Feldwege 4252, 4174 und 4104 im Norden.

### **2.2 Tatsächliche Ausgangssituation**

#### **2.2.1 Städtebauliche Einbindung**

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die allgemeinen Wohngebiete Dettinger Weg II und Pfaffenhalde und im Norden an die Gemeinbedarfsfläche und das Sondergebiet der Paulinenpflege sowie das allgemeine Wohngebiet Hungerbrünnele. Um hier Konflikte mit der künftig angrenzenden Nutzung zu minimieren, wird in den angrenzenden Flächen ein beschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Im Osten grenzt das Gewerbegebiet Bohnau mit seinen differenzierten Festsetzungen von beschränktem Gewerbegebiet entlang der Tannenbergsstraße bis zur Einsteinstraße, Gewerbegebiet südlich der Einsteinstraße und einem Industriegebiet in einem Abstand von 100 m südlich der Einsteinstraße an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet Bohnau Süd an. Auch im künftigen Gewerbegebiet Bohnau Süd wird die Abgrenzung des beschränkten Gewerbegebiets bis zur Einmündung der Einsteinstraße in die Tannenbergsstraße festgesetzt werden, während südlich der Einsteinstraße ein Industriegebiet festgesetzt werden wird.

#### **2.2.2 Bebauung und Nutzung**

Auf Flurstück Nr. 4156 an der Tannenbergsstraße befinden sich derzeit noch Arbeiterunterkünfte der Implenia, die für den Bau des Tunnels im Verlauf des Planfeststellungsabschnitts 2.1 a/b der ICE- Trasse erforderlich waren. Auf Flurstück Nr. 4079/1 besteht eine Station der EnBW Gas. Im Süden des Plangebiets verläuft im Abstand von etwas weniger als 30 m parallel zur Autobahn eine überörtliche Gashochdruckleitung die auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

#### **2.2.3 Erschließung**

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden bisher nur Feldwege angelegt, die zum Teil als Radwegeverbindung nach Nabern genutzt werden. Die künftige Erschließung soll an der Einmündung der Einsteinstraße in die Tannenbergsstraße mit einem Kreisverkehrsplatz anschließen. Eine Weiterführung mit einer Brücke über die BAB 8 mit einem Anschluss an die B 465 südlich der Autobahnmeisterei ist geplant, jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

#### **2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

### 2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt hauptsächlich entlang der geplanten Erschließungsstraße. Zusätzlich sind Rückhaltebecken für Niederschlagswasser vorzusehen. Die Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt im weiteren Verfahren.

### 2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich ein geschütztes Biotop entlang eines Feldwegs, der zur Unterführung unter der BAB 8 führt. Ein Naturdenkmal (Baumgruppe) befindet sich zwischen dem Feldweg im Süden und der Böschung der Autobahn außerhalb des Geltungsbereichs. Es ist ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Aspekte der Nachhaltigkeit, Energie- und Ressourceneffizienz sowie der Klimaverträglichkeit sollen besondere Berücksichtigung finden.

### 2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich 30603 m<sup>2</sup> der landwirtschaftlichen Flächen und das Feldwegenetz im Eigentum der Stadt.

## 2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

### 2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt den Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche Flurbilanz Stufe II dar.

### 2.3.2 Flächennutzungsplan

Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993 rechtswirksam.

- (1. Änderung rechtswirksam seit dem 11.07.1996)
- (2. Änderung rechtswirksam seit dem 20.04.2000)
- (3. Änderung rechtswirksam seit dem 20.11.2004)
- (4. Änderung rechtswirksam seit dem 17.04.2008)
- (5. Änderung rechtswirksam seit dem 11.09.2008)
- (6. Änderung rechtswirksam seit dem 15.05.2014)
- (7. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)
- (8. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich im Süden und Osten als gewerbliche Baufläche und im Norden und Westen als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist im Bereich der Darstellung einer Wohnbaufläche nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es ist eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vorgesehen.

### 2.3.3 Bebauungsplan

Für diesen Bereich wird erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt.

### 2.3.4 Sonstige Planungen

Der Geltungsbereich grenzt im Süden und Osten an den Planfeststellungsabschnitt 2.1 a/b der Neubaustrecke Stuttgart – Augsburg, Bereich Wendlingen – Ulm. In den Planfeststellungsunterlagen der Bahn wird bereits eine Verbreiterung der BAB 8 um jeweils einen Richtungsfahrfahstreifen (also 7 m, 3,5 m auf jeder Seite der Autobahn) dargestellt.

## 2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Es wird ein Normalverfahren durchgeführt, da keine Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ oder § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ vorliegen und auch der Flächennutzungsplan zu überarbeiten ist.

## **3. Städtebauliches Konzept**

### 3.1 Ziele und Zweck der Planung

#### 3.1.1 Welches städtebauliche Ziel wird verfolgt?

Im Anschluss an bestehende Industriegebietsflächen soll ein Gewerbegebiet entwickelt werden, das autobahnnah Anteile eines Industriegebietes enthält.

#### 3.1.2 Art der Nutzung

Mit dem Bebauungsplan für ein Industriegebiet soll ein Standort für Unternehmen ermöglicht werden, die für ihren Betrieb eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen. Durch die Festsetzung des beschränkten Gewerbegebietes soll im Anschluss an die nach Westen und Norden anschließende Wohnbebauung nur Gewerbe zugelassen werden das in Bezug auf seine Emissionen auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnte.

#### 3.1.3 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?

Im Flächennutzungsplan sind derzeit nur zwei weitere gewerbliche Bauflächen enthalten. In Nabern wird ein Teil der Landebahn westlich des Gewerbegebiets Auchtart als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Größe dieser Fläche entspricht einem Zehntel des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Bohnau Süd. Um diese Fläche nutzen zu können, müsste jedoch die Landebahn aufgegeben werden.

In Jesingen stellt der Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche südlich eines bestehenden Gewerbegebietes am östlichen Ortsrand dar. Dieser Standort ist als Erweiterungsfläche für das bereits hier ansässige Gewerbe in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden. Die hier zur Verfügung stehende Fläche wäre nur ungefähr ein Viertel so groß wie der Bereich Bohnau Süd und die Entfernung zur Autobahn wäre deutlich größer.

Beide im Flächennutzungsplan enthaltenen Standorte sind deutlich kleiner und haben eine größere Entfernung zur Autobahn. Die Erweiterungsflächen für das bereits dort ansässige Gewerbe würden entfallen. Daraus folgt, dass eine Erweiterung eines Gewerbegebietes vorzugsweise im Bereich Bohnau Süd vorzusehen ist.

### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist im nördlichen und westlichen Bereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weil hier im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt sind. Eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist bis zum Jahresende geplant.

## **4. Planinhalt**

### Erschließung

Es wird eine Erschließung durch das Gebiet vorgesehen, die von der Einmündung der Einsteinstraße in die Tannenbergsstraße ausgeht und eine Weiterführung über die Autobahn an

die B 465 ermöglicht. Die Lage dieser Erschließungsstraße wurde so gewählt, dass nordwestlich dieser Straße das beschränkte Gewerbegebiet liegt und südwestlich der Erschließungsstraße mit einem Abstand von mindestens 100 m zur Wohnbebauung das Industriegebiet. Zusätzliche Verknüpfungen für Fußgänger und Radfahrer stellen die Verbindung zum Wohngebiet Dettinger Weg II und zur Pfaffenhalde her.

#### Städtebauliche Entwicklung und Art der Nutzung

Mit der Unterteilung in ein beschränktes Gewerbegebiet und ein Industriegebiet wird der Schutzbedürftigkeit der im Westen und Norden anschließenden Wohnbebauung Rechnung getragen, während autobahnnah bereits eine Vorbelastung durch die Autobahn und das bestehende Industriegebiet nördlich der Tannenbergsstraße vorhanden ist und daher hier auch eine Entwicklung weiterer Industriegebietsflächen in Betracht kommt.

Um den Vorrang des produzierenden Gewerbes zu sichern, wird der Einzelhandel an Endverbraucher ausgeschlossen.

Das Gewerbegebiet Bohnau – Süd soll vornehmlich dem produzierenden Gewerbe dienen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, wird daher nur in zum gewerblichen Teil untergeordneter Größe und nur bis zu 10 % der zulässigen Grundfläche zugelassen. Wohngebäude sind unzulässig.

#### Gebäudehöhe

Die Höhenentwicklung soll im Geltungsbereich dem Geländeverlauf folgen, und eine maximale Höhe von 10,0 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhen sind auf das bestehende Gelände bezogen. Die Bezugshöhe ist das arithmetische Mittel der Gebäudeeckpunkte des bestehenden Geländes.

#### Maß der Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt um die zur Verfügung stehenden Flächen möglichst effizient nutzen zu können. Für die Geschossflächenzahl gilt die Obergrenze für Gewerbe- und Industriegebiete gemäß § 17 BauNVO von 2,4.

#### Bauweise

Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenschränkung. Hierdurch soll eine gewerbegebietstypische Bebauung ermöglicht werden, die auch Gebäudelängen über 50 m zulässt.

#### Flächen für Garagen und Stellplätze

Um zum Außenbereich und zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin eine begrünte, nicht versiegelte Fläche zu bewahren, sollen Garagen, überdachte und offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Um das Maß der Versiegelung zu minimieren, sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenpflaster, Rasengitterstein oder Schotterrasen) auszuführen.

#### Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen sollen ebenfalls nicht außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden, um sowohl zur öffentlichen Verkehrsfläche, als auch zum Außenbereich hin eine Mindestbegrünung zu gewährleisten.

### Ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung

Das Gewerbegebiet Bohnau – Süd soll vornehmlich dem produzierenden Gewerbe dienen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, wird daher nur in zum gewerblichen Teil untergeordneter Größe und nur bis zu 10 % der zulässigen Grundfläche zugelassen. Wohngebäude sind unzulässig.

### Mindestgröße der Baugrundstücke

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 m<sup>2</sup> festgesetzt, um eine Vielzahl von Kleinstbetrieben mit untergeordneten Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu vermeiden. Hierdurch sollen Konflikte mit Wohnungen im Gewerbegebiet minimiert und die gewerbliche Nutzung in den Vordergrund gestellt werden. Darüber hinaus wird dadurch auch die Anzahl der Grundstückszufahrten begrenzt.

### Beschränktes Gewerbegebiet im Übergang zur Wohnbebauung

Zur Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der nördlich und westlich gelegenen Wohnbebauung wird zur planerischen Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen im Sinne des Vorsorgeprinzips ein 100 m breiter Streifen in Form eines beschränkten Gewerbegebiets festgesetzt. In diesem Bereich sind nur Nutzungen zulässig, die im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Ebenso sind Anlagen für kulturelle Zwecke und Vergnügungsstätten sowie Bordelle, Dirnenunterkünfte, Eroscenter, bordellartig betriebene Massageclubs und gleichartige Gewerbebetriebe, welche häufig verstärkt in den Abend- und Nachtstunden genutzt werden, im Plangebiet ausgeschlossen, um auch hierdurch eine Beeinträchtigung der nahe gelegenen Wohnnutzung zu vermeiden.

## **5. Umweltbericht, Schutzgüter, Artenschutz**

Im weiteren Verfahren sind ein Umweltbericht und eine Untersuchung zum Artenschutz zu erstellen. Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein geschütztes Biotop bekannt. Im Süden an den Geltungsbereich anschließend ist eine Baumgruppe als Naturdenkmal anerkannt worden.

## **6. Auswirkung der Planung**

### Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Entwicklung eines Gewerbegebiets ist mit einer Zunahme insbesondere des Schwerverkehrs in diesem Bereich zu rechnen. Durch die Möglichkeit einer weiteren Anbindung an die B 465 südlich der Autobahn in einem späteren Verfahren kann einer negativen Entwicklung im Bereich der Einsteinstraße über die Umgehungsstraße bis zur Autobahn entgegen gewirkt werden.

### Auswirkungen auf die Nutzung

Durch die Entwicklung zum Gewerbegebiet entfällt die bisher hier ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung. Bei einer Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in ein Gewerbegebiet nimmt der Anteil der Versiegelung zu und Flächen, die bisher zur Kaltluftentstehung beigetragen haben, entfallen.

Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Für die Entwicklung des Gewerbegebietes ist Grunderwerb erforderlich.

## **7. Flächenbilanz**

Industriegebiet	123691 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	67073 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken	4468 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	13718 m <sup>2</sup>
<u>Verkehrsgrünfläche</u>	<u>2513 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich	211463 m <sup>2</sup>

## **8. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

Baumaterialien, Werbeanlagen

Um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermindern, werden leuchtende und reflektierende Außenmaterialien ausgeschlossen. Ebenso sind rotierende, lichtreflektierende sowie beleuchtete Werbeanlagen zum Außenbereich unzulässig. Auch ihre Höhenentwicklung wird auf die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10 m beschränkt.

Gestaltung ausnahmsweise zulässiger, dem Gewerbebetrieb zugeordneter Wohnungen

Damit keine selbstständig nutzbaren Wohnungen entstehen, sind diese in den gewerblichen Gebäudeteil zu integrieren (z.B. Anbau oder Aufbau). Freistehende Wohngebäude sind unzulässig um das Herauslösen aus dem Gewerbebetrieb und die selbstständige Wohnnutzung ohne Gewerbeanteil zu vermeiden.