

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2023/150
Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

 Federführung: Schwenker, Bernadette
 Telefon: + 49 7021 502-416

 AZ: 621.41:27.04
 Datum: 04.10.2023

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
"Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost"
- Geänderter Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	29.11.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	06.12.2023

ANLAGEN

- Anlage 01 - Bebauungsplan Auslegungsbeschluss (ö)
- Anlage 02 - Begründung Auslegungsbeschluss (ö)
- Anlage 03 - Schalltechnische Untersuchung (ö)
- Anlage 04 - Lokalklimatische Untersuchung (ö)
- Anlage 05 - Umweltbericht (ö)
- Anlage 06 - Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (ö)
- Anlage 07 - Stellungnahmen Frühzeitige Beteiligung TÖB (ö)
- Anlage 08 - Stellungnahmen Frühzeitige Beteiligung - Öffentlichkeit geschwärzt (ö)
- Anlage 09 - Vorauswertung Öffentlichkeit geschwärzt (ö)
- Anlage 10 - Bebauungsplan Aufstellungsbeschluss (ö)
- Anlage 11 - Stellungnahmen Frühzeitige Beteiligung - Öffentlichkeit ungeschwärzt (nö)
- Anlage 12 - Vorauswertung Öffentlichkeit ungeschwärzt (nö)

BEZUG

- Bebauungsplan Gewerbegebiet Bohnau - Süd, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 27.03 – Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 07.10.2020 (§ 84 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/111)
- „Verkauf der Flurstücke 4078 und 4079 - Grundsatzbeschluss - Aufstellung eines Teilbebauungsplanes“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 25.10.2023 (§ 18 ö, Sitzungsvorlage GR/2023/141)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 110, 120, BMin, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Positive Auswirkungen

- Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a
- Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

Negative Auswirkungen

- Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a
- Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq
- Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Das Plangebiet wurde aus dem Gesamtverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ herausgelöst um möglichst zeitnah Baurecht zu schaffen. Durch das Herauslösen aus dem Gesamtverfahren wurden für das vorliegende Bebauungsplanverfahren eigene Gutachten erforderlich. Die Kosten für das jeweilige Gutachten trägt der ansiedlungswillige Gewerbebetrieb. Der städtebauliche Vertrag, der die Kostenübernahme regelt, liegt voraussichtlich bis zum Sitzungstermin unterschrieben vor.

Auf Grund des geplanten Grundstücksverkaufs ist mit entsprechenden Verkaufserlösen zu rechnen.

ANTRAG

1. Geänderter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“, Planbereich 27.04, Gemarkung Kirchheim. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 26.10.2023, wie in der Anlage 1 der Sitzungsvorlage GR/2023/150 dargestellt.
2. Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
3. Zustimmung zum geänderten Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes vom 26.10.2023, wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2023/150 dargestellt.
4. Zustimmung zur Begründung (Entwurf) vom 26.10.2023, wie in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2023/150 dargestellt.
5. Auftrag an die Verwaltung, den Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 27.04, vom 26.10.2023 und die Begründung (Entwurf) vom 26.10.2023 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 4 Absatz 2 BauGB die Stellungnahmen der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

ZUSAMMENFASSUNG

Aktuell stehen fast keine verfügbaren Flächenpotenziale für die Weiterentwicklung ansässiger Betriebe und für die Ansiedlung weiterer Betriebe zur Verfügung. Die Flächen aus den in den letzten Jahren erschlossenen Gewerbegebieten sind fast vollständig veräußert worden. In den bestehenden Gewerbegebieten sind nur noch wenige unbebaute Gewerbegrundstücke vorhanden. Diesen kommt eine wichtige Rolle als Reserveflächen für die dort ansässigen Betriebe zu. Zudem wurde 2017 im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts der Gewerbeflächenbedarf detailliert ermittelt.

Vor diesem Hintergrund wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 07.10.2020 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gefasst, anschließend wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Für das Plangebiet ist eine konkrete Anfrage eines ortsansässigen Betriebs vorhanden, welcher auf Grund öffentlich-rechtlicher Belange seinen bestehenden Lageplatz zeitnah aufgeben muss. Aufgrund der konkreten Anfrage und dem damit verbundenen Ziel, zeitnah eine Nutzbarkeit des Plangebiets als Lagerplatz herbeizuführen, wird das Plangebiet aus dem Gesamtverfahren „Bebauungsplan Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ herausgelöst.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein Ersatzstandort für den bestehenden Lageplatz geschaffen werden, folglich ermöglicht der Bebauungsplan eine ausschließliche Nutzung als Lagerplatz.

Für den vorliegenden Bebauungsplan „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ wurden die erforderlichen Gutachten (Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Lokalklimatische Untersuchung, Schalltechnische Untersuchung) eingeholt.

Auf Grund des geänderten räumlichen Umgriffs steht als nächster Verfahrensschritt der geänderte Aufstellungsbeschluss an, anschließend kann die Prüfung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen erfolgen. Die Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen wertet die Anregungen nur im Hinblick auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ aus. Mit Fokus auf das Gesamtgebiet Bohnau-Süd werden die Anregungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Neben der Änderung des räumlichen Umgriffs des Bebauungsplans haben sich folgende wesentliche Änderungen / Ergänzungen ergeben:

- Sondergebiet Lagerplatz statt Industriegebiet, da Plangebiet ausschließlich als Ersatzstandort für einen Lagerplatz dienen soll
- Einarbeitung der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung (Emissionskontingente, Lärmpegelbereiche)
- Einarbeitung der Ergebnisse des Umweltberichts (Pflanzgebote, Dachbegrünung etc.)
- Abarbeitung des Themas naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Ausgleich
- Einarbeitung der Lokalklimatischen Untersuchung (Abrücken des Baufensters von der Tannenbergsstraße, Fassadenbegrünung etc.)

Nach Prüfung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen kann der Auslegungsbeschluss erfolgen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

In seiner Sitzung am 07.10.2020 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“, Planbereich Nr.27.03, gefasst und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23.11.2020 bis 23.12.2020 statt, die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 13.11.2020. Am 01.12.2020 fanden mehrere Bürgerinformationsveranstaltungen im Büchereisaal statt, an denen insgesamt knapp 50 Personen teilnahmen. Die diskutierten Themen decken sich mit denen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 61 Stellungnahmen abgegeben. Ergänzend zu diesem förmlichen Beteiligungsverfahren wurde die Öffentlichkeit regelmäßig über den Planungsstand zum Gewerbegebiet Bohnau-Süd informiert, beispielsweise im Rahmen von Vor-Ort-Terminen oder durch die Einstellung von Informationen auf der städtischen Homepage.

Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 16.11.2020 Gelegenheit gegeben, sich bis zum 23.12.2020 zur Planung zu äußern.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung zu:

Gemeinde Notzingen, Stadt Wendlingen, Stadt Weilheim, Stadt Nürtingen, Zweckverband Landeswasserversorgung, Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen am Neckar, Netze BW, Unitymedia GmbH, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart

Das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ befindet sich nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung momentan in der Gutachtenphase. Neben diversen Gutachten wie beispielsweise Umweltbericht, Schalltechnische Untersuchung oder lokalklimatische

Untersuchung wird derzeit ein Energie- und Mobilitätskonzept erarbeitet, da das Gewerbegebiet als innovativer und nachhaltiger Gewerbebestandort entwickelt werden soll.

Auf Grund der hohen Komplexität kann das Gesamtverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ nicht zeitnah zum Abschluss gebracht werden. Gleichzeitig ist der konkrete und dringende Bedarf eines ortsansässigen Betriebs vorhanden, welcher auf Grund öffentlich-rechtlicher Belange seinen bestehenden Lageplatz aufgeben muss.

Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren Bebauungsplan „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ aus dem Gesamtverfahren „Bebauungsplan Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ herausgelöst. Es ermöglicht lediglich die Errichtung eines Lagerplatzes und stellt damit einen Ersatz für die auf Grund öffentlich-rechtlicher Belange entfallende Lagerplatznutzung an andere Stelle dar. Das Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ soll zeitnah zum Abschluss gebracht werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen folgende Äußerungen zum Gesamtverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ ein, die verkürzt in der Abwägungstabelle wiedergegeben werden und der Sitzungsvorlage vollständig beiliegen.

Die Abwägungstabelle wertet die Anregungen nur im Hinblick auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ aus. Mit dem Fokus auf das Gesamtgebiet Bohnau-Süd werden die Anregungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Anregung

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Stuttgart

Raumordnung

Der Bauflächenbedarf ist auch auf Ebene des Bebauungsplans zu begründen.

Das Sondergebiet ist erforderlich, da der konkrete und dringende Bedarf eines ortsansässigen Betriebs vorhanden ist, welcher auf Grund öffentlich-rechtlicher Belange seinen bestehenden Lageplatz verlagern muss. Dieser Aspekt ist Teil der Begründung des Bebauungsplans.

Prüfung ob statt es beschränkten Gewerbegebiets eine Urbanes Gebiet in Betracht gezogen werden sollte.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans wurde lediglich der vorhandene Bestand (landwirtschaftliche Fläche, Flurbilanz II und Richtfunkstrecke) nachrichtlich übernommen. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche ist noch zu begründen.

Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt. Der Landwirt, der diese Fläche bewirtschaftet, hat im Rahmen des Tauschflächenkonzepts bereits eine andere Fläche als Kompensation erhalten.

Landwirtschaft

In der Flurbilanz sind die Flächen als Vorrangflur Stufe II gekennzeichnet. Fremdnutzungen sollen auf Flächen dieser Kategorie ausgeschlossen bleiben. Es bestehen daher erhebliche Bedenken. Es sind die öffentlichen landwirtschaftlichen Belange im Detail darzustellen, ggf. sind einzelbetriebliche Belange darzustellen.

Die Detailabstimmungen zum Eingriffsausgleich sollen unter Mitwirkung der örtlichen Landwirtschaft erfolgen

Straßenwesen und Verkehr

Luftrechtliche Interessen sind bei einer Bebauungshöhe von maximal 10 Metern nicht tangiert..

Es bestehen keine Einwände, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Bauliche Veränderungen sind schnellstens in den ursprünglichen Zustand zu versetzen, geeignete Schutzmaßnahmen sind umzusetzen. Bei künftigen Planungen/Durchführung von Projekten ist die Straßenbauverwaltung anzuhören.

Der vorhandene Feldweg entlang der BAB ist zu erhalten um künftig Unterhaltungsarbeiten durchführen zu können.

Das Anbauverbot nach § 9 BFStrG für bauliche Anlagen als auch für Werbeanlagen ist zu beachten. Auf einen entsprechenden Erlass wird hingewiesen.

Umwelt

Bodenschutz

Erheblicher Bodenverbrauch bei der umweltpolitischen Zielsetzung einer Minimierung von Bodenneuanspruchnahme ist kritisch zu betrachten. Die Böden im Plangebiet zeichnen sich durch eine mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit aus.

Für das Schutzgut Boden ist eine Eingriffsausgleichs-Bilanzierung durchzuführen.

Die vorliegende Baulandentwicklung bedeutet einen Verlust landwirtschaftlicher Fläche. Die Stadt hat für das Gesamtgebiet Bohnau-Süd ein Tauschflächenkonzept mit dem Ziel einer (Teil-)kompensation für die betroffenen Landwirte erarbeitet. Im vorliegenden Fall hat der Landwirt, der das Plangebiet bewirtschaftet, bereits eine andere Fläche als Kompensation erhalten.

Im Rahmen der Gesamtgebietsentwicklung Bohnau-Süd ist geplant, die Landwirte in das Ausgleichsflächenkonzept miteinzubeziehen, beispielsweise beim Thema Oberbodenverwertung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die genannten Hinweise sind im Rahmen der weiteren, detaillierteren Planungen zu berücksichtigen.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Die Lage des Baufensters berücksichtigt den 40 m tiefen Streifen zur BAB, in dem ein Anbauverbot besteht. Darüber hinaus werden die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dahingehend ergänzt, dass diese im 40 m Streifen zur BAB unzulässig sind.

Beim Bebauungsplan „Lagerplatz Sondergebiet Bohnau-Südost“ handelt es sich lediglich um eine ca. 0,5 ha große Fläche für die ein konkreter Bedarf eines ortsansässigen Betriebs besteht, welcher seinen bisherigen Lagerplatz auf Grund öffentlich-rechtlicher Belange verlegen muss. Zudem wurden beim Schutzgut Boden Minimierungsmaßnahmen ergriffen.

Es wurde ein Umweltbericht inklusive Eingriffsausgleichs-Bilanzierung erstellt. Diese erstreckt

Bei der Umsetzung der Planung sind DIN-Vorgaben zu berücksichtigen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine bodenkundliche Baubegleitung hinzuzuziehen und ein Bodenschutzkonzept vorzulegen. Für die Verwertung von Bodenaushubmaterial können geogen erhöhte Stoffkonzentrationen relevant sein.

Industrie

Die gemäß Bebauungsplanvorentwurf zulässigen Betriebswohnungen stehen dem Grundgedanken des Artikels 13 der SEVESO-III-Richtlinie entgegen.

Sollten im Gebiet Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG zugelassen werden, sind angemessene Sicherheitsabstände zu den Schutzobjekten (Wohnbebauung, BAB, Schnellbahntrasse) einzuhalten. Ohne Detailkenntnisse sind die Abstandsempfehlungen des Leitfadens K 18 heranzuziehen.

Auf Grund der Örtlichkeiten steht für die oben genannten Betriebsbereiche nur ein eng begrenzter Bereich im östlichen Teil des geplanten Industriegebiets zur Verfügung.

Naturschutz

Die Bebauungsplanfläche liegt innerhalb von Suchräumen für Biotopverbundflächen. Die Belange des Biotopverbundes sind zu berücksichtigen, auch im Rahmen der Eingriffsregelung.

Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann nicht ausgeschlossen werden, da noch keine Gutachten vorliegen.

sich auch auf das Schutzgut Boden.

Die Hinweise zum Bebauungsplan werden hinsichtlich des erforderlichen Bodenschutzkonzepts und der geogenen Stoffkonzentrationen ergänzt.

Betriebswohnungen werden ausgeschlossen.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Gemäß Umweltbericht grenzen im Fachplan Landesweiter Biotopverbund in knapp 100 Metern Entfernung ein 1.000-Meter-Suchraum und in knapp 500 Metern Entfernung eine Kernfläche der mittleren Standorte an. Diese werden von der Planung nicht tangiert.

Eine Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung (vom 26.10.2023; Stadt, Land Fluss / Frank Kirschner) wurde für die Gesamtentwicklung Bohnau-Süd erstellt.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ wurden diejenigen Aspekte, die für das verkleinerte Plangebiet „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ relevant sind, herausgearbeitet.

Unter Berücksichtigung und rechtzeitiger Umsetzung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen „Bauzeitregelung“ und „Vogelschlag“, CEF-

Auf dem Flurstück 4236 wurde eine FFH-Mähwiese kartiert.

Wenn Festsetzungen eines Bebauungsplans mit den Regelungen einer naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotsregelung nicht zu vereinbaren sind, ist der Bebauungsplan unwirksam. Dagegen ist der Plan wirksam, wenn eine Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen möglich ist.

Landesamt für Denkmalpflege

Sollten die Bodeneingriffe im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungsgebiet Holzmaden“ tief genug sein, könnten paläontologische Kulturdenkmale betroffen sein.

Das Plangebiet berührt im Süden den Bereich des Kulturdenkmals „altneolithische Siedlungsreste“. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Gegebenenfalls sind Rettungsgrabungen erforderlich.

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig archäologische Voruntersuchen durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 20 bis 27 BSchG verwiesen, insbesondere auf die Benachrichtigungspflichten bei Funden.

Planausfertigungen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

2. Regierungspräsidium Freiburg

Die Aufnahme der gegebenen geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan wird empfohlen.

Maßnahme für Vogelarten des Halboffenlandes) kann ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung und rechtzeitiger Umsetzung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen „Bauzeitregelung“ und „Vogelschlag“, CEF-Maßnahme für Vogelarten des Halboffenlandes) kann ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

In den Hinweisen des Bebauungsplans wird mitaufgenommen, dass das Plangebiet innerhalb des „Versteinerungsgebiets Holzmaden“ liegt.

Das Kulturdenkmal „altneolithische Siedlungsfunde“ wird nachrichtlich in die Planunterlagen aufgenommen. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird auf ggf. erforderliche Rettungsgrabungen verwiesen.

Im Rahmen der Gesamtentwicklung „Bohnau-Süd“ fanden zwischen Januar und April 2022 archäologische Prospektionsmaßnahmen statt. Diese hatten zum Ziel, etwaige archäologische Kulturdenkmale zu lokalisieren und damit Planungssicherheit für die späteren Baumaßnahmen zu gewährleisten. Im Rahmen dieser Prospektionsmaßnahme haben sich beim Plangebiet „Sondergebiet Lageplatz Bohnau-Südost“ keine Hinweise auf Befunde ergeben.

Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wird entsprechend übermittelt.

Die geotechnischen Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Verband Region Stuttgart

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines rund 21 ha großen Gewerbegebietes vor. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist zeitnah vorgesehen. Dabei ist die vorliegende Planung in der Bauflächenbilanz zu berücksichtigen. Mit der Flächennutzungsplanänderung soll bereits eine eingehende Auseinandersetzung bezüglich der Deckung des künftigen Wohnraumbedarfes aufgezeigt werden.

Im Textteil zum Bebauungsplan werden „Handelsbetriebe an Endverbraucher“ als unzulässig festgesetzt. Den regionalplanerischen einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Regionalplanes ist damit Rechnung getragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Raumnutzungskarte des Regionalplanes am südlichen Rand des Plangebietes eine bestehende Ferngasleitung darstellt.

Insgesamt stehen der Planung keine Ziele des Regionalplanes entgegen.

4. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1. Gewässer

Für die geplante Straße über den Jauchertbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen, dabei ist zu berücksichtigen, dass die Straße durch eine HQ 50 verlaufen wird.

Die HQ100 – Linie ist im Plan darzustellen.

2. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung
Die Abwasserableitung und die Regenwasserbehandlung sind gemäß Schmutzfrachtberechnung 2013 nicht ordnungsgemäß möglich.

Der bestehende Kanalstrang, an den das Gebiet angeschlossen wird, ist hydraulisch und schmutzfrachttechnisch zu überprüfen.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Die bestehende Ferngasleitung wurde in die Planunterlagen eingearbeitet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Der Geltungsbereich „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ ist nicht vom HQ100 betroffen.

Bei der nächsten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung werden die Flächen, die Rechtskraft des Bebauungsplans vorausgesetzt, berücksichtigt.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist, soweit möglich, flächig oder in Mulden zu versickern oder ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser gedrosselt in das Gewässer (z.B. Jauchertbach oder Gießnau) einzuleiten.

Für eine Einleitung in ein Gewässer oder ins Grundwasser ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Der Niederschlagswasserabfluss ist durch geeignete Festsetzungen (Dachbegrünung etc.) zu minimieren.

Straßenflächen und gewerblich Hofflächen sind zu befestigen und an die Mischkanalisation anzuschließen bzw. vor Einleitung ins Gewässer entsprechend zu behandeln.

Es ist ein Entwässerungskonzept über die Beseitigung des anfallenden Ab- und Niederschlagswasser vorzulegen.

Laut Begründung, Punkt 4, sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dies sollte in Pkw-Stellplätze geändert werden.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird unter Punkt 1.2 auf das Bebauungsplanverfahren „Hegelesberg“ hingewiesen. Dies sollte geändert werden.

Laut Begründung kann das anfallende Niederschlagswasser auf Grund der Hochwasserproblematik am Jauertbach nur der Gießnau zugeführt werden. Im Plan jedoch sind sowohl am Jauchertbach als auch an der Gießnau Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen.

Bezüglich der Einleitung des Niederschlagswassers in den Jauchertbach wird auf die in Überarbeitung befindliche Planung Hochwasserrückhaltebecken Jauchertbach und der damit einhergehenden Entspannung der Hochwasserproblematik hingewiesen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden entsprechend um das Thema „Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser“ ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten die Regelung, dass Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Darüber hinaus wird eine Begrünung der Dächer festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden entsprechend um das Thema „Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser“ ergänzt. Der Umgang mit belastetem Niederschlagswasser wird dabei entsprechend berücksichtigt.

Für die Gesamtentwicklung Bohnau-Süd wurde bereits ein Entwässerungskonzept erstellt und dem Landratsamt vorgelegt.

Die Änderung wird in die Begründung eingearbeitet.

Der Hinweis wird geändert.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Eigene Planungsabsichten bestehen nicht. Die ordnungsgemäße Wasserversorgung hat der Planungsträger sicherzustellen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine oberflächennahe Grundwasserführung ist zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten Grundwasser freigelegt wird und die Untergeschosse bis in den Grundwasserschwankungsbereich hineinragen. Die hydrogeologischen Erkundungen der Grundwassersituation sollte möglichst frühzeitig durchgeführt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, im Bebauungsplan wird auf die oberflächennahe Grundwasserführung hingewiesen.

Die genannten Punkte zum Bauen im Grundwasser wie zum Beispiel kein Einbau von Drainage, Prüfung ob eine Versickerung schadlos möglich ist, sind zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Bauen im Grundwasser (wasserrechtliche Erlaubnis für bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich; Gebäude, die ins Grundwasser reichen müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden; dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind unzulässig) sind in den Textteil des Bebauungsplans mitaufzunehmen.

Der vorgeschlagene Textbaustein wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Vorsorgender Bodenschutz

Die Erschließung der Bauflächen stellt einen erheblichen und irreversiblen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Die Böden werden überwiegend mit mittlerer bis sehr hoher Funktionserfüllung eingestuft.

Beim Bebauungsplan „Lagerplatz Sondergebiet Bohnau-Südost“ handelt es sich lediglich um eine ca. 0,5 ha große Fläche für die ein konkreter Bedarf eines ortsansässigen Betriebs besteht, welcher seinen bisherigen Lagerplatz auf Grund öffentlich-rechtlicher Belange verlegen muss. Zudem werden im Bebauungsplan bodenschützende Maßnahmen wie beispielsweise die Gestaltung der offenen Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien ergriffen. Darüber hinaus enthält der Umweltbericht weitere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

Vor der baulichen Inanspruchnahme ist zu prüfen, ob die Flächeninanspruchnahme bedarfsgerecht ist und ob eine Realisierung mit einer geringeren Flächeninanspruchnahme erfolgen kann, ob eine Wiedernutzung bereits bebauter Flächen oder eine Nutzung von Baulücken möglich ist. Es ist zu bedenken, dass durch Erschließung des interkommunalen Gewerbegebiets „Hungerberg“ in Dettingen

Aktuell stehen fast keine verfügbaren Gewerbeflächenpotenziale für die Weiterentwicklung ansässiger Betriebe und für die Ansiedlung weiterer Betriebe mehr zur Verfügung.

Die Flächen aus den in den letzten Jahren erschlossenen Gewerbegebieten sind fast vollständig veräußert worden. In den bestehenden Gewerbegebieten sind nur noch wenige unbebaute

weitere Flächen in unmittelbarer Nähe erschlossen werden.

Gewerbegrundstücke vorhanden. Diesen kommt in der Regel eine wichtige Rolle als Reserveflächen für die dort ansässigen Betriebe zu.

Das Gewerbegebiet „Hungerberg“ in Dettingen wird derzeit nicht mehr weiterverfolgt.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ weist zudem lediglich eine Fläche von knapp 0,5 ha auf.

Sollte die Maßnahme realisiert werden, stellt die Erschließung einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, welcher entsprechend auszugleichen ist.

Der Umweltbericht betrachtete unter anderem auch das Schutzgut Boden detailliert und ermittelt den für das Schutzgut Boden erforderlichen Ausgleichsbedarf.

Es sind Festsetzungen zu treffen, welche zur Minimierung der Eingriffe und zu einem schonenden Umgang mit dem Schutzgut beitragen. So ist beispielsweise eine frühzeitige bodenkundlich Baubegleitung (Bodenschutzkonzept) inkl. Abstimmung und die Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen erforderlich.

Die Hinweise zum Bebauungsplan werden hinsichtlich des erforderlichen Bodenschutzkonzepts ergänzt.

II. Naturschutz

Es bestehen zunächst noch grundsätzliche Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind zwingend zu berücksichtigen. Die vorgelegte Relevanzprüfung zum Artenschutz vom 25.11.2020 ergab die Notwendigkeit einer Speziellen Artenschutzrechtlichen Untersuchung.

Eine Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung (vom 17.08.2022; Stadt, Land Fluss / Frank Kirschner) wurde zwischenzeitlich für die Gesamtentwicklung Bohnau-Süd erstellt.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ wurden diejenigen Aspekte, die für das verkleinerte Plangebiet „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ relevant sind, herausgearbeitet.

Unter Berücksichtigung und rechtzeitiger Umsetzung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen „Bauzeitregelung“ und „Vogelschlag“, CEF-Maßnahme für Vogelarten des Halboffenlandes) kann ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Bei Eingriffen in das Bachbiotop ist die Gewässerfauna zu berücksichtigen.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet

Der Insektenschutz ist bei der Auswahl der Beleuchtungsmittel zu berücksichtigen. Dem Vogelschlag vermeidende Maßnahmen sind zu beachten.

2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan
Durch die Umwidmung von Wohnbau- zu Gewerbefläche im Flächennutzungsplan ist mit mehr Versiegelung zu rechnen. Der Bedarf an vermehrter Gewerbefläche ist daher auf Ebene des Flächennutzungsplans zu plausibilisieren. Eine vertiefende Alternativen-Prüfung wird angeregt.

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2019 sieht für den Planbereich einen Erhalt und eine Sicherung klimatisch wirksamer Bereich vor.

3. Schutzgebiete, Naturdenkmal und Biotope
Das Naturdenkmal grenzt südlich direkt an den Geltungsbereich an. Es ist ein 5m-Abstand vom Kronenrand der Bäume einzuhalten.

Betroffen sind drei Biotope: zwei Hecken und der Bachlauf des Jauchertbachs. Die Biotope verlieren ihren Schutzstatus und müssen in gleicher Art/Umfang ausgeglichen werden. Vor Satzungsbeschluss ist daher eine Ausnahmegenehmigung mit Darstellung des Ersatzbiotops erforderlich.

4. Magere Flachlandmähwiese
Es entfällt eine magere Flachlandmähwiese (Fl. Nr. 4236). Die Fläche ist in gleicher

Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Flächennutzungsplan 2035 wurde kürzlich vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft beschlossen. Die angesprochene Umwidmung von einer Wohnbaufläche zu einer gewerblichen Baufläche betrifft ausschließlich den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Der Gewerbeflächenbedarf wurde im Rahmen des FNP 2035 plausibilisiert, dem Plan liegt das Gewerbeflächenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2017 zugrunde. Es hat einen Gewerbeflächenbedarf von 44,22 ha ermittelt.

Auf Grund dieser Ausweisung wurde bereits in einem frühen Planungsstadium eine lokalklimatische Untersuchung für die Fläche angefertigt. Die Ergebnisse dieses Gutachten wie z.B. die Freihaltung der Luftaustauschbahn entlang der Tannenbergsstraße (Zurücksetzen des Baufensters, Höhenbeschränkung auf 10,0 m) wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet

Art/Umfang auszugleichen.

Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

5. Biotopverbundflächen

Das Vorhaben liegt innerhalb von Biotopverbundflächen, im Rahmen der Eingriffsregelung ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Gemäß Umweltbericht grenzen im Fachplan Landesweiter Biotopverbund in knapp 100 Metern Entfernung ein 1.000-Meter-Suchraum und in knapp 500 Metern Entfernung eine Kernfläche der mittleren Standorte an. Diese werden vom Bebauungsplan „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ nicht tangiert.

6. Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz steht noch aus. Die Planungen zum Ausgleich sind rechtzeitig zu erstellen, da dieser einen nicht unerheblichen Umfang haben wird.

Ein Umweltbericht inklusive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde erstellt.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Es besteht eine Prüfpflicht für die Umweltverträglichkeit inkl. Alternativenprüfung.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

8. Klimagutachten

Das Plangebiet weist eine hohe Klimaaktivität auf, das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Kaltluftströme in Richtung anschließender Siedlungsbereich entsteht. Eine Berücksichtigung der im Klimagutachten vorgeschlagenen Maßnahmen wird angeregt.

Die in der lokalklimatischen Untersuchung vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind in die Planung miteingeflossen. Eine Kaltluftabflusszone existiert entlang der Tannenbergsstraße. Hier wurde die maximale Gebäudehöhe dem Gutachten entsprechend auf 10,0 m reduziert und das Baufenster von der Tannenbergsstraße zurückgesetzt. Im zentralen Bereich des Plangebiets ist der Verlust an kaltluftproduzierender Fläche zu minimieren. Hier wird folgendes in den Bebauungsplan aufgenommen: Dachbegrünung, Begrünung der Südfassaden, Regelungen zu Baumpflanzungen, Verwendung von hellen Baustoffen für versiegelte Oberflächen und Fassaden. Darüber sind die Gebäude längs zur Hauptwindachse auszurichten.

9. Durchgrünung des Plangebiets

Aufgrund des Verlusts von Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität kommt der Durchgrünung des Gebiets besondere Bedeutung zu. Flachdächer sind zu begrünen. Vorgaben für Einzelbaumpflanzungen und eine

Die Begrünung von Flachdächern, die Begrünung der Südfassaden sowie Einzelbaumpflanzungen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Fassadenbegrünung ist anzustreben.

Eine gute Randeingrünung nach Westen wird empfohlen. Nach Süden werden im Hinblick auf die Kaltluftströmung einzelne Großbäume empfohlen.

10. Überlegungen

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte die westliche Plangebietsgrenze zurückversetzt werden (Erhalt von Biotopen, Magerwiese und Teile der klimatisch bedeutsamen Bereiche).

Für eine möglichst naturnahe Regenrückhaltung eignet sich Fl. Nr. 4119, kombinierbar mit Ausgleichsmaßnahmen.

Die Erforderlichkeit einer weiteren Brücke über den Jauchertbach soll geprüft werden.

III. Gewerbeaufsicht

Das Bebauungsplangebiet „Paulinenpflege Bereich Hungerberg“ ist als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Durch die Ansiedlung eines Industrie- und Gewerbegebiets entsteht eine potentielle Konfliktsituation mit dem angrenzenden Wohngebiet.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Der Bereich „Paulinenpflege“ ist nicht als WR festgesetzt, sondern wie nachfolgend beschrieben:

Für den überwiegenden Teil der Paulinenpflege gilt ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1964, dieser setzt ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Paulinenpflege – Kinderheim mit Hilfsschule“ fest. Ein WR hatte dieser Bebauungsplan im Bereich der Reihenhäuser Bodelschwingweg 10-24 festgesetzt, das WR ist jedoch nicht mehr gültig, da dieser Bereich 1994 mit einem WA überplant wurde. Nordöstlich der Gemeinbedarfsfläche ist noch ein Streifen mit SO „Kinderheim Paulinenpflege“ festgesetzt (Bebauungsplan von 1980).

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt. Um Konfliktsituationen im Vorfeld vorzubeugen und die Entwicklung des neuen Gebiets aus schalltechnischen Gesichtspunkten zu steuern, wurden für das Sondergebiet maximal zulässigen Schallemissionen (Emissionskontingente) festgesetzt.

Die angestrebte „Pufferfunktion“ des GEB läuft auf Grund seiner unzureichenden Dimensionierung ins Leere. Ein solches Aneinandergrenzen der Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe verstößt gegen den Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

Nach Erfahrungen des Gewerbeaufsichtsamts ist zwischen Wohn- und Industrieflächen ein Abstand von 500 Metern einzuhalten.

Wegen der Vorbelastung sollte die Notwendigkeit für das „privilegierte“ Wohnen innerhalb des Plangebiets überprüft werden. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebswohnungen wird die gewerbliche Nutzung möglicherweise stark eingeschränkt.

Es ist davon auszugehen, dass durch den Straßenverkehrslärm der BAB 8 die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet überschritten werden (Lärmkartierung LUBW).

IV. Landwirtschaftsamt

Der Regionalplan stellt den Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche mit einer Flurbilanz der Stufe II dar. Von Seiten des Landwirtschaftsamts wird eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche priorisiert.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sollen auf Ackerflächen vermieden werden.

V. Gesundheitsamt

1. Lärm/Schallschutz

Um die Gesundheit zu schützen sollte ein Mittelungspegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Auf Lärmreduzierung, auch über das gesetzliche Maß hinaus sollte geachtet werden.

2. Luftschadstoffe

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Da die ermittelten Außenlärmpegel über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, setzt der Bebauungsplan Anforderungen an die Außenbauteile abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich fest.

Die vorliegende Baulandentwicklung bedeutet einen Verlust landwirtschaftlicher Fläche.

Die Stadt hat für das Gesamtgebiet Bohnau-Süd ein Tauschflächenkonzept mit dem Ziel einer (Teil-)kompensation für die betroffenen Landwirte erarbeitet. Im vorliegenden Fall hat der Landwirt, der das Plangebiet bewirtschaftet, bereits eine andere Fläche als Kompensation erhalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den geplanten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um Feldgehölze/Säume und Hecken, linear entlang bestehender Wegeverbindungen angeordnet.

Zum Thema Schallschutz wurde ein Gutachten angefertigt. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aus umwelthygienischer Sicht sollte eine Prognose hinsichtlich der verkehrsbedingten Luftschadstoffe erstellt werden.

Da das Plangebiet nur eine Größe von weniger als 0,5 ha aufweist, wird die geplante Nutzung keinen nennenswerten Auswirkungen auf verkehrsbedingte Luftschadstoffe haben.

Sollte wegen schallschutztechnischer Maßnahmen eine Zwangsbelüftung der Wohnungen notwendig werden, ist die Luftzufuhr in das Gebäude so anzuordnen, dass möglichst wenige Schadstoffe in die Innenräume gelangen können.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Altlasten

Es wird davon ausgegangen, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder Bodenbelastungen erfolgt ist. Sollten sich nicht bekannte Belastungen ergeben ist das WBA zu informieren.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Altlasten oder Bodenbelastungen bekannt, siehe Erfassung altlastverdächtiger Flächen (2011-2013) im Landkreis Esslingen.

4. Trinkwasserverordnung

Die Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, sie betreffen die Erschließungsplanung.

5. Abwasserbeseitigung

Hinweis zur Reduzierung des Niederschlagswassers in Mischwassersystemen und zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung.

Für die Gesamtentwicklung Bohnau-Süd wurde bereits ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden basierend auf den Ergebnissen des Entwässerungskonzepts um das Thema „Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser“ ergänzt.

VI. Amt für Geoinformation und Vermessung

Der Plan sollte hinsichtlich der genannten Flurstücke etc. noch ergänzt werden.

Die Planzeichnung wurde entsprechend ergänzt.

VII. Nahverkehr/Infrastrukturplanung

Das Plangebiet ist durch die Haltestelle Bohnau räumlich vollständig erschlossen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der geplante Kreisverkehr ist für einen Busverkehr ausreichend zu dimensionieren.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Die Haltestelle Bohnau in der Tannenbergsstraße soll in den Geltungsbereich miteinbezogen werden. Die vorhandene Busbucht soll zu einer Fahrbahnrand- bzw. Kaphaltestelle

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

umgestaltet werden.

VI. Katastrophenschutz/Feuerlöschwesen

1. Löschwasserversorgung

Es werden Hinweise zur Löschwasserversorgung wie Abstände der Hydranten etc. gegeben.

Die genannten Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

2. Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der entsprechenden Verwaltungsvorschrift vorzusehen.

Die genannten Hinweise sind im Rahmen der weiteren, detaillierteren Planungen zu berücksichtigen.

3. Elektrische Oberleitungen

Es werden Hinweise zu elektrischen Oberleitungen über baulichen Anlagen gegeben.

Die genannten Hinweise sind im Rahmen der weiteren, detaillierteren Planungen zu berücksichtigen.

IX. Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Erschließungsstraße ist bis zum mittelfristig vorgesehen Bau der Autobahnbrücke für Müllfahrzeuge nicht befahrbar, das keine Wendemöglichkeit vorgesehen ist.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Es werden Hinweise zur Zugänglichkeit der Müllbehälter gegeben.

Die genannten Hinweise sind im Rahmen der weiteren, detaillierteren Planungen zu berücksichtigen.

Verkehrswege mit Gegenverkehr müssen mindestens 4,75 Meter Breite aufweisen.

Die Erschließungsstraße weist einen Fahrbahnbreite von mehr als 4,75 Meter auf.

5. Gemeinde Dettingen

Gemäß Begründung soll die Verkehrsanbindung zunächst über Kirchheim und die B 297 an die BAB 8 erfolgen soll. Mittelfristig ist der Bau einer Brücke über die BAB 8 vorgesehen, um südlich der Autobahnmeisterei an die B 465 anschließen zu können. Die ausreichende Erschließung kann aus unserer Sicht nur über die Brücke/Anbindung an die B 465 sichergestellt werden. Hierfür liegt bisher noch keine ausreichende rechtliche Absicherung vor.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

6. Telekom

Übermittlung eines Lageplans mit entsprechenden Leitungen.

Die Leitungen wurden in die Planung eingearbeitet.

7. BUND

Die Planung wird in der ausgelegten Form abgelehnt, da über 20 ha Nutzfläche verloren gehen. Der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist zur Nahrungsmittelproduktion zwingend

Die Anregung bezieht sich vornehmlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen. Der

erforderlich.

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ weist lediglich eine Größe von weniger als 0,5 ha auf.

Durch die Planung werden mehrere Biotope und Biotopverbundgebiete zerstört.

Biotope sind beim vorliegenden Bebauungsplan „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ nicht betroffen. Gemäß Umweltbericht grenzen im Fachplan Landesweiter Biotopverbund in knapp 100 Metern Entfernung ein 1.000-Meter-Suchraum und in knapp 500 Metern Entfernung eine Kernfläche der mittleren Standorte an. Diese werden von der Planung nicht tangiert.

Es werden notwendige Kaltluftgebiete und Frischluftschneisen für den Luftaustausch zerstört.

Für das Plangebiet wurde eine lokalklimatische Untersuchung erarbeitet. Die im in dieser Untersuchung vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind in die Planung miteingeflossen. Eine Kaltluftabflusszone existiert entlang der Tannenbergsstraße. Hier wurde die maximale Gebäudehöhe dem Gutachten entsprechend auf 10,0 Metern reduziert und das Baufenster von der Tannenbergsstraße zurückgesetzt. Im zentralen Bereich des Plangebiets ist der Verlust an kaltluftproduzierender Fläche zu minimieren. Hier wird folgendes in den Bebauungsplan aufgenommen: Dachbegrünung, Begrünung des Südfassaden, Regelungen zu Baumpflanzungen, Verwendung von hellen Baustoffen für versiegelte Oberflächen und Fassaden. Darüber sind die Gebäude längs zur Hauptwindachse auszurichten.

Die Planung steht im Widerspruch zu Regionalplan und LEP. Der Regionalplan weist im Planungsgebiet durchgängig landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

Der Landesentwicklungsplan wird durch den Regionalplan weiter ausdifferenziert. Die Ausweisung der Fläche im Regionalplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ist lediglich eine Darstellung des Bestands. Sie ist kein regionalplanerisches Ziel. Der Verband Region Stuttgart teilt diese Einschätzung, wonach die Planung keinen Zielen des Regionalplanes entgegensteht. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um das Thema „Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen“ ergänzt.

Die geplante verkehrstechnische Erschließung ist unrealistisch, da die vorhandene Erschließung den Verkehr nicht aufnehmen kann. Der ohne die Brücke zu erwartende Anstieg

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

des Verkehrs kann vom Straßennetz nicht aufgenommen werden, bereits heute sind die Kapazitäten an den Knotenpunkten überschritten.

8. Handwerkskammer

Wir begrüßen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Es wird angeregt im beschränkten Gewerbegebiet Handelsbetriebe an Endverbraucher für produzierende Betriebe in untergeordnetem Umfang (sog. „Handwerker-Privileg“) zumindest ausnahmsweise zuzulassen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient lediglich dazu einen Ersatzstandort für einen bestehenden Lagerplatz auszuweisen, welcher auf Grund öffentlich-rechtlicher Belange verlegt werden muss.

Die während der frühzeitigen Beteiligung von Seiten der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend, zu einzelnen Themenschwerpunkten zusammengefasst, aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen. Die Zusammenfassung zu einzelnen Themenschwerpunkten erfolgt in einer gesonderten Tabelle (Vorauswertung Öffentlichkeit), welche der Sitzungsvorlage als Anlage beiliegt. Von Seiten der Öffentlichkeit sind insgesamt 61 Stellungnahmen zum Gesamtverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ eingegangen.

Die Abwägungstabelle wertet die Anregungen nur im Hinblick auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ aus. Mit dem Fokus auf das Gesamtgebiet Bohnau-Süd werden die Anregungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ gesondert abgewogen.

Kopien der vollständigen Stellungnahmen sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Lärm

Eine weitere Erhöhung der bestehenden Lärm- und Geruchsbelastungen (vorhandene Industriebetriebe, Autobahn, Schnellbahntrasse, Fluglärm) wird befürchtet. Die Planung tangiert ein sowieso schon vorbelastetes Stadtviertel stark. Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich.

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt. Um Konfliktsituationen im Vorfeld vorzubeugen und die Entwicklung des neuen Gebiets aus schalltechnischen Gesichtspunkten zu steuern, wurden für das Sondergebiet maximal zulässigen Schallemissionen (Emissionskontingente) festgesetzt.

Verkehr

Kein Anschluss der neuen Gewerbegebiete direkt an die Straßen „Pfaffenhalde“ und „Im Lindele“.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ bearbeitet.

Neue Erschließungsstraße von der Wohnbebauung abrücken wie im bisherigen FNP dargestellt.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ bearbeitet.

Brücke über BAB nach Osten verschieben und zwar auf Höhe Küchen Leicht.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ bearbeitet.

Bebauung des Gewerbegebiets erst zulassen, wenn Brücke über die Autobahn hergestellt ist, da ansonsten mit einer Zunahme des (Schwer-)Verkehrs in der Tannenbergsstraße zu rechnen ist. Gefahr von Rückstaus.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ bearbeitet.

Lkw-Verkehr von der Umgehungsstraße über die Jesinger Straße in die Bohnau führen.

Zur Entlastung der bestehenden Situation bereits heute in der Tannenbergsstraße Tempo 30 festlegen.

Geplante Straße mit Führung über die Autobahn wird Abkürzungsverkehr anziehen. Zur Entlastung der bestehenden Situation bereits heute in der Einsteinstraße Tempo 30 festlegen.

Gefahr des Zuparkens der Anliegerstraßen durch Mitarbeiter der künftigen Betriebe. Angaben darüber wie viele Stellplätze für die Mitarbeiter nachgewiesen werden müssen. Vorschlag eines zentralen Parkhauses.

Radweg aus Richtung Nabern/Dettingen entfällt. Dies ist auch ein Schulradweg. Gefahren für Fußgänger und Radfahrer steigen.

Freiraum

Bebauung rückt zu nah an Wohnbebauung heran. Verlegung der Baugrenze hinter den Feldweg. Hang lässt Gebäude zur Wohnbebauung hin höher erscheinen. Auf dem Dach aufgeständerte Solar- und PV-Anlagen verstärken dies weiter.

Wertverlust bestehender Immobilien.

Zu hoher Flächenverbrauch und der damit verbundene Entfall landwirtschaftlicher Flächen. Der Flächenbedarf ist nicht nachgewiesen. Fehlende Nachhaltigkeit, es geht nur um Profit und um Wachstum. Bebauung des Hungerbergs auf Dettinger Gemarkung verstärkt dies weiter.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ bearbeitet.

Die künftigen Betriebe haben gemäß Landesbauordnung den erforderlichen Stellplatznachweis auf einem privaten Baugrundstück zu erbringen. Der erforderliche Stellplatzbedarf muss für jedes einzelnen Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Basis der gesetzlichen Vorgaben ermittelt werden, er ist je nach Betriebsart unterschiedlich und kann daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahren nicht exakt beziffert werden, wird jedoch im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ bearbeitet.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ bearbeitet.

Der Bebauungsplan setzt im Rahmen gesetzlicher Vorgaben wie beispielsweise denen des Immissionsschutzrechtes ein Sondergebiet fest. Durch die Planung erfolgt kein rechtswidriger oder schwerwiegender Eingriff in die Eigentumsverhältnisse der bestehenden, weiter westlich gelegenen Wohnbaugrundstücke.

Der Gewerbeflächenbedarf wurde im Rahmen des Flächennutzungsplans 2035 plausibilisiert, dem Plan liegt das Gewerbeflächenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2017 zugrunde. Bei der Bedarfsermittlung wurden unter anderem auch aktivierbare Flächenpotentiale sowie Zugänge von Flächenpotentialen, z.B. durch Betriebsverlagerungen, mitberücksichtigt und bereits zum Abzug gebracht.

Das Gewerbegebiet „Hungerberg“ in Dettingen wird derzeit nicht mehr weiterverfolgt.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ dient lediglich dazu eine Lagerplatznutzung zu ermöglichen und weist eine Fläche von nur knapp 0,5 ha auf.

Die Stadt hat für das Gesamtgebiet Bohnau-Süd ein Tauschflächenkonzept mit dem Ziel einer (Teil-)kompensation für die betroffenen Landwirte erarbeitet. Im vorliegenden Fall hat der Landwirt, der das Plangebiet bewirtschaftet, bereits eine andere Fläche als Kompensation erhalten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein ganzes Maßnahmenbündel im Zusammenhang mit dem Thema Nachhaltigkeit erarbeitet. Zu nennen ist die lokalklimatische Untersuchung mit Erhaltung der Luftaustauschbahnen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung sowie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Luftbelastung wird erhöht. Behinderung der Frischluftzufuhr (Klima), daher Gebäude nur in Nord-Süd-Richtung zulassen und Grünzug im Westen einplanen. Mehr Begrünung innerhalb des geplanten Baugebiets im Hinblick auf den Klimawandel.

Bereits in einem frühen Planungsstadium wurde eine lokalklimatische Untersuchung für die Fläche angefertigt. Die Ergebnisse dieses Gutachten wie die Freihaltung der Luftaustauschbahn entlang der Tannenbergsstraße (Zurücksetzen des Baufensters, Höhenbeschränkung auf 10,0 m) wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen wurden: Dachbegrünung, Begrünung des Südfassaden, Regelungen zu Baumpflanzungen, Verwendung von hellen Baustoffen für versiegelte Oberflächen und Fassaden. Darüber sind die Gebäude längs zur Hauptwindachse auszurichten.

Grünflächen für Natur und Mensch (Naherholung) fallen weg. Westhang als Grünfläche für Pflanzen und Tiere belassen und als Sichtschutz bepflanzen. Süd-Stadt-Natur-Erlebnispark erfährt eine Beeinträchtigung.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ bearbeitet.

Entwässerung

Jauchertbach tritt bei Starkregen über seine Ufer. Zunahme der Hochwassergefahr, da Entwässerung in Richtung Jauchertbach erfolgt und Versickerungsflächen im Hangbereich in Richtung Pfaffenhalde entfallen.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ bearbeitet.

Wohnungsmarkt

Weitere Anspannung des Wohnungsmarktes durch die neu entstehenden Arbeitsplätze.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der vorliegenden Bebauungsplan hat lediglich eine Fläche von weniger als 0,5 ha.

Es bleibt anzumerken, dass der angesprochene Aspekt nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist. Auf Ebene des Flächennutzungsplans 2035 wurde der Bedarf an Wohnbauflächen detailliert untersucht und entsprechende Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Sonstiges (Einzelanregungen)

Verkleinerung des Plangebiets. Im Gegenzug das Plangebiet in Richtung Gießnaubach erweitern.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ bearbeitet.

Nordwesttangente zur Verkehrsentslastung prüfen.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ bearbeitet.

Zufahrt sollte nur über B 465 erfolgen. Der geplante Kreisverkehr Einsteinstraße / Tannenbergsstraße könnte dadurch entfallen.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ bearbeitet.

Zuerst Hungerberg bebauen, da bereits eine Baustellenzufahrt vorhanden ist.

Das Gewerbegebiet „Hungerberg“ in Dettingen wird derzeit nicht mehr weiterverfolgt.

Unzureichende Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt, in dem detailliert die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung inkl. der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet wurde.

Statt eines beschränkten Gewerbegebiets soll ein Sondergebiet für Wohnen für besondere Zwecke im Anschluss an das bestehende Gelände ausweisen werden. Die Baugrenze soll an den Bestand herangeführt werden.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ bearbeitet.

Wir besitzen ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück in Mitten des neu ausgewiesenen Gebiets und sind zu einem Flächentausch mit dem Ziel, das Grundstück im Bodelschwingweg zu arrondieren, bereit.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ bearbeitet.

Erhielten vor 10 Jahren die Info, dass kein GI entstehen wird. Nur Wohnnutzung, wie im FNP dargestellt,

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des

ist akzeptabel.

Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ bearbeitet.

Oberhalb des Süd-Stadt-Natur-Erlebnisgartens soll eine naturnah angelegte Fläche geschaffen werden, das Brückenhaus schlägt ein NER-Projekt vor.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ bearbeitet.

Keine zusätzliche Brücke über den Jauchertbach bzw. Anbindung an den Altvaterweg.

Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ bearbeitet.

Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung wurden mit Schreiben vom 23.09.2020 Informationen bei den Leitungsträgern für den Bereich Bohnau-Süd / Hungerberg abgefragt.

Folgende Leitungsträger gaben keine Stellungnahme ab oder sind nicht tangiert:

Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, DB Netze, Zweckverband Landeswasserversorgung, 1&1 Versatel, Amperion GmbH, GHL Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH, Interroute Germany GmbH, NGN Fiber Network, PLEdoc GmbH im Auftrag der GasLine, Verizon GmbH, Vodafone GmbH

Folgende Leitungsträger sind von der Planung tangiert. Mit deren Anregungen wurde wie nachfolgend skizziert umgegangen:

- DB Immobilien: Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls Schutzmaßnahmen vorzusehen. Im Rahmen der Planfeststellung für die Neubaustrecke Stuttgart-Ulm wurde eine schalltechnische Untersuchung (Anlage 13.1A, 28.02.2013) angefertigt. Gemäß den Schallimmissionsplänen für den Portalbereich Kirchheim sind im Zusammenhang mit dem Betrieb der Neubaustrecke keine immissionsschutzfachlichen Konflikte erkennbar.
- Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen am Neckar: Das RÜB verfügt noch über eine gewisse Reserve, das im Gewerbegebiet Bohnau Süd anfallende Niederschlagswasser kann nur zum Teil der Gießnau zugeführt werden. Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ bearbeitet.
- terranets bw: zwei Telekommunikationskabel und Erdgashochdruckleitung (insgesamt 6,0 Metern breites Leitungsrecht) entlang der BAB. Die Leitungen wurden in die Planung aufgenommen.
- Netze BW: Stromleitung (insgesamt 3,0 Meter breites Leitungsrecht) und Gasleitung (insgesamt 6,0 Meter breites Leitungsrecht) entlang der BAB, neue Trafostation im Bereich der neuen Erschließungsstraße erforderlich. Die Anregung bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ bearbeitet.
- Telekom: Bei den Leitungen handelt es sich um alte Trassen, ein Leitungsrecht ist daher nicht erforderlich.

Nach Prüfung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen kann der Auslegungsbeschluss erfolgen.