

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2024/045**

**Abteilung 230 - Städtebau und**  
**Baurecht**

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

AZ: 621.41:27.04  
Datum: 20.02.2024

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**  
**"Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost"**  
**Planbereich Nr. 27.04**  
**Gemarkung Kirchheim**  
**- Erneute öffentliche Auslegung**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	13.03.2024

**ANLAGEN**

- Anlage 01 - Bebauungsplan Erneute Auslegung (ö)
- Anlage 02 - Begründung (ö)
- Anlage 03 - Schalltechnische Untersuchung (ö)
- Anlage 04 - Lokalklimatische Untersuchung (ö)
- Anlage 05 - Umweltbericht (ö)
- Anlage 06 - Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (ö)
- Anlage 07 - Stellungnahmen öffentliche Auslegung (ö)
- Anlage 08 - Bebauungsplan Auslegung (ö)
- Anlage 09 - Städtebaulicher Vertrag (nö)

**BEZUG**

- „Bebauungsplan Gewerbegebiet Bohnau - Süd, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 27.03 – Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderates 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)

- „Bebauungsplan Sondergebiet Lagerplatz Bohnau - Südost, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 27.04 - Geänderter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 06.12.2023 (§ 166 ö, Sitzungsvorlage GR/2023/150)
- „Verkauf der Flurstücke 4078 und 4079 - Plangebiet "Bohnau Südost" - als Lagerplatz“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 06.12.2023 (§ 157 ö, Sitzungsvorlage GR/2023/171)

## **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 CO<sub>2</sub>äq/a
- Erhebliche Reduktion ≥100t CO<sub>2</sub>äq/a

*Hinweise: t CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.*

Negative Auswirkungen

Für das Plangebiet wurde eine lokalklimatische Untersuchung erstellt.

Die Untersuchung verdeutlicht, dass sich in einem schmalen Bereich entlang der Tannenbergsstraße ein Kaltluftvolumenstrom ausbildet.

Um den bestmöglichen Erhalt dieser Kaltluftleitbahn sicherzustellen, wird das Plangebiet hinsichtlich der baulichen Höhen strukturiert.

- Geringfügige Erhöhung <100t CO<sub>2</sub>äq/a
- Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO<sub>2</sub>äq
- Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO<sub>2</sub>äq/a

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro	In der Folge: Euro
----------------	--------------------

- Finanzielle Auswirkungen  
 Keine finanziellen Auswirkungen

- 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 unterschrieben vor.

Auf Grund des mit dem Bebauungsplan in Zusammenhang stehenden Grundstücksverkaufs ist mit entsprechenden Verkaufserlösen zu rechnen.

## **ANTRAG**

1. Beratung und Prüfung der während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Anregungen aus dem Kreis der Öffentlichkeit.
2. Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ mit örtlichen Bauvorschriften, in der Fassung vom 26.10.2023 / 16.02.2024, wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2024/045 dargestellt.
3. Zustimmung zur Begründung vom 26.10.2023 / 16.02.2024 (Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2024/025).
4. Auftrag an die Verwaltung, den Bebauungsplanentwurf „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ mit örtlichen Bauvorschriften, Planbereich Nr. 27.04, Gemarkung Kirchheim, vom 26.10.2023 / 16.02.2024 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Lagerplatzes geschaffen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gab es Anregungen der Behörden. Vor allem der Umweltbericht wurde deshalb grundlegend überarbeitet.

Nach der erfolgten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, steht nun, nach der Prüfung der dazu abgegebenen Anregungen und Stellungnahmen, die erneute Auslegung des Bebauungsplans an.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

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

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

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.12.2023 den geänderten Auslegungs- und Auslegungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 09.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 18.12.2023 bis einschließlich 26.01.2024 durchgeführt.

Private Stellungnahmen beziehungsweise Anregungen gingen nicht ein.

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

Gemeinde Dettingen, Gemeinde Notzingen, Verband Region Stuttgart, Handwerkskammer Region Stuttgart, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, BUND, NABU,

Polizeidirektion Esslingen, Eisenbahnbundesamt, Amperion GmbH, Deutsche Telekom, GTT GmbH, Fernleitungsbetriebsgesellschaft, PLEdoc, Zweckverband Landeswasserversorgung, Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen am Neckar.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen folgende Äußerungen ein, die verkürzt in der Abwägungstabelle wiedergegeben werden und der Sitzungsvorlage vollständig beiliegen.

Die vorgebrachten Belange führten zur Änderung der Hinweise des Bebauungsplans, der Begründung und vor allem des Umweltberichts. Die Bilanzierung im Umweltbericht wurde grundlegend überarbeitet, weshalb eine weitere externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich wurde. Insbesondere der davon betroffenen Fachbehörde ist hierzu Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, weshalb eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt wird.

## **Anregung**

## **Stellungnahme der Verwaltung**

### **1. Regierungspräsidium Stuttgart**

#### Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht werden keine Bedenken geäußert. In Bauleitplänen sind die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Ein Augenmerk ist auf das Landesentwicklungsprogramm 2002, den Regionalplan und den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser zu legen. Bei Letzteren weisen wir auf erhebliche Prüfpflichten, insbesondere Starkregenereignisse betreffend, hin.

Sowohl der rechtswirksame Flächennutzungsplan als auch der Flächennutzungsplan 2035 sind aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan entwickelt. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2035.

Gemäß des Bundesraumordnungsplans Hochwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern durch oberirdische Gewässer und durch Starkregen nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen (Ziel). Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind im Geltungsbereich keine Bereiche mit HQ100 und HQextrem vorzufinden. Die Stadt Kirchheim unter Teck erarbeitet die Starkregengefahrenkarten derzeit schrittweise für ihr Siedlungsgebiet, und zwar der Problemintensität entsprechend von West nach Ost. Die Starkregengefahrenkarte für das östliche Stadtgebiet und damit für das Plangebiet befindet sich derzeit noch in der Bearbeitungsphase. Diese Information zum Thema Starkregen ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten.

Es handelt sich (noch) nicht um einen aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt eine Grünfläche dar.

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2035 (geplante Gewerbefläche). Da für den Flächennutzungsplan 2035 die Genehmigung durch das

Bebauungspläne, die nicht aus einem im Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt worden sind, bedürfen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Die Gemeinde kann einen Bebauungsplan erst dann als Satzung beschließen, wenn beim FNP 2035 die materielle Planreife eingetreten ist.

Auf Grund der Nähe zur A8 ist die Autobahn GmbH zu beteiligen.

Es wird auf die Stellungnahme vom 21.12.2020 verwiesen.

Nach Inkrafttreten des Planes wird um eine Mehrfertigung des Planes und einen Bekanntmachungsnachweis geben.

## **2. Regierungspräsidium Freiburg**

Es wird die Übernahme von geotechnischen Hinweisen in den Bebauungsplan empfohlen.

Sollten beim vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 cbm Bodenüberschussmassen entstehen, ist beim Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung zu achten.

Der Homepage des LGRB können eine Übersicht über vorhandene Bohrdaten und das Geotop-Kataster entnommen werden.

Regierungspräsidium noch aussteht, handelt es sich noch nicht um einen aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan.

Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

Die Bekanntmachung des Bebauungsplans soll erst erfolgen, wenn der FNP 2035 rechtswirksam ist. Die Begründung wird vor Satzungsbeschluss entsprechend ergänzt.

Die materielle Planreife des FNP 2035 liegt aus städtischer Sicht vor, da der FNP 2035 schon den Feststellungsbeschluss erhalten hat und es sich bei den im Rahmen des Genehmigungsverfahrens aufgeworfenen Bedenken um formale Fehler in der erneuten öffentlichen Auslegung handelt und nicht um mögliche Abwägungsfehler, welche die Fläche „Bohnau-Südost“ betreffen.

Die Autobahn GmbH wurde beteiligt.

Die Stellungnahme wurde in der Sitzung des Gemeinderats vom 06.12.2023 behandelt und abgewogen.

Die gewünschten Unterlagen werden nach Inkrafttreten des Planes vorgelegt.

Die geotechnischen Hinweise im Bebauungsplan werden aktualisiert.

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen, der Bebauungsplan geht in den Hinweisen und in der Begründung bereits auf die Thematik Bodenschutzkonzept bzw. Abfallverwertungskonzept ein. Die genannten Hinweise betreffen die weiteren, detaillierteren Planungen, da das Kreislaufwirtschaftsgesetz ebenfalls Anwendung beim privaten Bauherrn bzw. beim beauftragten Unternehmer findet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

### 3. Landratsamt Esslingen

#### Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Die Flächen des Bebauungsplans sind bei der nächsten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung im Einzug des Gruppenklärwerks Wendlingen zu berücksichtigen.

Punkt II.2.4 des Textteils sollte dahingehend ergänzt werden, dass Lkw-Stellplätze an die Mischwasserkanalisation anzuschließen sind. Dies gilt auch für die Entwässerung von Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Punkt II.2.6 des Textteils sollte dahingehend ergänzt werden, dass die Versickerung flächig oder in Mulden erfolgen kann.

Es wird empfohlen auf die Niederschlagswassernutzung hinzuweisen. Dabei ist zu beachten, dass nur Niederschlagswasser von unbedenklichen Flächen als Brauchwasser genutzt werden sollte und dass das gewünschte Brauchwasservolumen zusätzlich zum erforderlichen Retentionsvolumen herzustellen ist.

Für die Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wird zurzeit mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt.

Die Planung ist aus Sicht des Vorsorgenden Bodenschutzes im Hinblick auf die Themen Wasserkreislauf, Biodiversität und Kleinklima äußerst kritisch zu sehen. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt eine Grünfläche dar, der FNP 2023 eine gewerbliche Baufläche. Sollte der FNP 2035 mit dem Gebiet K-22b als gewerbliche Fläche genehmigt werden, so dass die vorliegende Planung als aus dem FNP entwickelt gilt, werden die Bedenken des

Bei der nächsten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung werden die Flächen berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Lkw-Stellplätze in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Folglich ist auch eine entsprechende Ableitung in den Misch- bzw. Schmutzwasserkanal erforderlich. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Der Textteil wird entsprechend ergänzt. Es handelt sich hierbei um eine redaktionelle Klarstellung der bestehenden Festsetzung, da der Textteil bislang eine Versickerung über eine mindestens 0,3 m stark bewachsene Bodenzone fordert, was sowohl eine flächige Versickerung als auch eine Versickerung in Mulden ermöglicht.

Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die im Rahmen des FNPs 2035 vorgebrachten Belange des Vorsorgenden Bodenschutzes wurden bereits auf Ebene des FNPs abgearbeitet und abgewogen.

Eine Kopplung des Themas Bodenschutz an die Genehmigung des Flächennutzungsplans wird nicht gesehen, zumal der Gesetzgeber in § 8 Abs. 3 BauGB auch die Möglichkeit einräumt, dass der Bebauungsplan bekannt gemacht werden

Vorsorgenden Bodenschutzes hintenangestellt.

kann, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Bodenschutzkonzept (siehe Hinweis Punkt 3.4) der unteren Bodenschutzbehörde spätestens sechs Wochen vor Beginn der Erdarbeiten vorzulegen ist. Archäologische Grabungsarbeiten zählen zu diesen Erdarbeiten.

Die materielle Planreife des FNP 2035 liegt aus städtischer Sicht vor, da der FNP 2035 schon den Feststellungsbeschluss erhalten hat und es sich bei den im Rahmen des Genehmigungsverfahrens aufgeworfenen Bedenken um formale Fehler in der erneuten öffentlichen Auslegung handelt und nicht um mögliche Abwägungsfehler, welche die Fläche „Bohnau-Südost“ betreffen.

Der Hinweis 3.4 des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.

Der für das Schutzgut Boden erforderliche Ausgleich soll schutzgutübergreifend erfolgen. Aus Sicht des Fachbereichs „Vorsorgender Bodenschutz“ und laut Umweltbericht soll der überschüssige Oberboden auf landwirtschaftlichen Flächen aufgebracht werden. Und dadurch Ökopunkte generiert werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die beschriebene Vorgehensweise soll beim Gesamtgebiet Bohnau-Süd Anwendung finden.

#### Naturschutz

Der Umweltbericht ist zu überarbeiten, die Bilanzierung ist im Hinblick auf das Thema Dach- und Fassadenbegrünung nicht nachvollziehbar.

Der Umweltbericht und die Bilanzierung wurden überarbeitet, die Begründung wird entsprechend aktualisiert. Der erforderliche Ausgleichsbedarf hat sich dadurch erhöht. Als zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahme ist die Ausweisung eines Waldrefugiums auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 5716/1, Gemarkung Kirchheim, geplant. Auf dieser Fläche werden die noch verbleibenden 22.307 Ökopunkte für den vorliegenden Bebauungsplan generiert. Die im Talwald gelegene Fläche befindet sich in städtischem Eigentum.

Die CEF-Maßnahme für die Goldammer ist vor Umsetzung der Eingriffe durchzuführen.

Der Bebauungsplan weist bereits unter Hinweis 3.8 auf die rechtzeitige Umsetzung der CEF-Maßnahme hin.

Zur Maßnahme ist ein begleitendes Monitoring durchzuführen. Der Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Der Hinweis des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.

### Immissionsschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese erkennt keine Immissionskonflikte, welche der Planung entgegenstehen. Dies erscheint plausibel und nachvollziehbar.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### Landwirtschaft

Bei den überplanten Grundstücken handelt es sich um landbauwürdige Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt, im FNP 2035 ist eine gewerbliche Baufläche vorgesehen.

Auf Grund des anhaltenden Flächenverlustes in der Region sollte eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche priorisiert werden. Der anhaltende Verlust von Ackerflächen schränkt nicht nur die Wirtschaftlichkeit bzw. Entwicklungsfähigkeit der einzelnen Betriebe ein, sondern sorgt auch für eine zunehmende Abhängigkeit von landwirtschaftlichen Erzeugnissen aus dem Ausland. Zudem steht die zunehmende Flächenversiegelung dem Ziel des Netto-Null-Flächenverbrauchs in Baden-Württemberg entgegen. Auch steht der zunehmende Entzug landwirtschaftlicher Produktionsfläche einer ökologischen Produktion entgegen, da dort mehr Fläche als im konventionellen Anbau benötigt wird.

Der Gewerbeflächenbedarf wurde im Rahmen des Flächennutzungsplans 2035 plausibilisiert, dem Plan liegt das Gewerbeflächenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2017 zugrunde. Auf Ebene des Flächennutzungsplans 2035 fand bereits eine Abwägung zum Thema Gewerbeflächenbedarf / Landwirtschaft statt. Ergebnis dieser Abwägung ist das der Flächennutzungsplan 2035 anstelle einer Grünfläche eine gewerbliche Baufläche für das Plangebiet darstellt.

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.

### Gesundheitsamt

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

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

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.

Im Bezug auf die Lärmproblematik wird darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen auch

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

unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte auftreten. Es sollte daher besonders auf Lärmreduzierungen auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus geachtet werden.

Da Luftverschmutzungen Auswirkungen auf die Gesundheit haben, sollte, sofern Anhaltspunkte vorliegen, dass gesetzliche Grenzwerte für Luftschadstoffe nicht eingehalten werden, ein lufthygienisches Gutachten erstellt werden.

Sollte durch die künftige Bebauung die Möglichkeit bestehen, dass sich Wärmeinseln im Plangebiet bilden, ist ein Konzept, das deren Entstehung vermeidet, zu entwickeln.

den Bebauungsplan aufgenommen. Das Gutachten wurde von der Fachbehörde als plausibel und nachvollziehbar eingestuft.

Anhaltspunkte für eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte für Luftschadstoffe liegen nicht vor. Auch die Stellungnahme des Gesundheitsamtes benennt keine konkreten Anhaltspunkte.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Lokalklimatische Untersuchung erstellt. Die 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 wurde folgendes in den Bebauungsplan aufgenommen: Dachbegrünung, Begrünung des Südfassaden, Regelungen zu Baumpflanzungen, Verwendung von hellen Baustoffen für versiegelte Oberflächen und Fassaden. Darüber hinaus sind die Gebäude längs zur Hauptwindachse auszurichten.

#### Amt für Geoinformation und Vermessung

Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird um die Beachtung der entsprechenden Rahmenvereinbarung gebeten.

Die Planzeichnung wird bezüglich Quellenangabe und Copyright ergänzt. Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung.

#### Straßenbauamt

Da das Plangebiet die Bundesautobahn A 8 tangiert, sollte die Autobahn GmbH beteiligt werden.

Die Autobahn GmbH wurde bereits beteiligt.

#### Katastrophenschutz/Feuerlöschwesen

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

Die genannten Hinweise betreffen die weiteren, detaillierteren Planungen.

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

Die genannten Hinweise betreffen die weiteren, detaillierteren Planungen.

#### Untere Abfallrechtsbehörde

In den Unterlagen finden sich Hinweise auf die Durchführung des Erdmassenausgleichs nach § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz. Eine Nichtprüfung des Erdmassenausgleichs kann zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führen. Es kann sinnvoll sein, den Erdmassenausgleich bereits bei der Vorplanung zu berücksichtigen. Das Erfordernis des Erdmassenausgleichs gilt für Kommunen wie für Bauherren und Vorhabenträger. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sollte der geplante Erdmassenausgleich dort realisierbar sein. Da noch keine konkreten Maßnahmen vorhanden sind, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage getroffen werden.

#### 4. Autobahn GmbH

Aus betrieblicher Sicht werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch auf Grund § 9 Bundesfernstraßengesetz Folgendes mitaufzunehmen:

Die 100 m Anbaubeschränkungszone der BAB 8 ist entsprechend bezeichnet in die Planzeichnung mit Legende darzustellen.

In den Bebauungsplan sind die genannten Regelungen zur 40 m Anbauverbotszone mitaufzunehmen.

In den Bebauungsplan sind die genannten Regelungen zur Genehmigung mitaufzunehmen, wobei der als Ausgleichsfläche vorgesehene Bereich die gesamte 40 m Anbauzone umfassen soll.

Im Bebauungsplan wird in der Begründung auf das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz hingewiesen. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird noch ein entsprechender Verweis aufgenommen.

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz findet ebenfalls Anwendung beim privaten Bauherrn bzw. beim beauftragten Unternehmer und wird dort auf Ebene der konkreten Maßnahme angeführt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der 100 m Anbaubeschränkungszone. Dies wird in die Hinweise und die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Es genügt eine Hinweisfunktion, da die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes zur 100 m Anbaubeschränkungszone auch ohne Darstellung in der Planzeichnung gelten.

Die Hinweise werden um die genannten Regelungen ergänzt.

Die Hinweise werden um die genannten Regelungen ergänzt.

Das Baufenster liegt außerhalb der 40 – Zone, in Anschluss an das Baufenster ist als Puffer zur Pflanzgebotsfläche eine ca. 5 m tiefe Fläche vorgesehen, welche beispielsweise für eine Betriebsumfahrt genutzt werden kann. Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird eine Vergrößerung der Pflanzgebotsfläche und damit eine Verkleinerung des Baufensters nicht gesehen. Die „Pufferfläche“ zwischen

In den Bebauungsplan sind die genannten Regelungen zu Werbeanlagen mitaufzunehmen.

Bezüglich der Pflanzgebotsfläche innerhalb der 40 m Zone ist klar zu regeln, dass hier keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die den § 9 FStrG zuwiderlaufen, dies betrifft ebenso Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Die Flächen sollten grün hinterlegt werden.

In den Bebauungsplan sind die genannten Regelungen zu Zäunen und Ähnlichem mitaufzunehmen.

Bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.

### **5. terranets bw**

Im Plangebiet verlaufen eine Gashochdruckanlage sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationsanlagen. Es wird gebeten in der Planzeichnung den Verlauf der Gasfernleitung einschließlich des 6,0 m breiten Schutzstreifens darzustellen und als von der Bebauung absolut freizuhalten Fläche auszuweisen. In den textlichen Festsetzungen ist auf die Einhaltung der technischen Bestimmungen hinzuweisen.

### **6. GLH**

Unsere Leitung verläuft außerhalb des Planbereichs, im Grünstreifen entlang der Autobahn.

### **7. Deutsche Bahn, Immobilien**

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehende Emissionen (Staub, Lärm, Erschütterungen

Baufenster und Pflanzgebot wird als planerisch erforderlich gesehen, um die mit dem Pflanzgebot verfolgte Zielsetzung auch auf der gesamten Fläche zu gewährleisten.

Der Textteil des Bebauungsplans enthält bereits die Regelung, dass in der 40 m Zone keine Werbeanlagen zulässig sind. Die Hinweise werden um die gewünschten Regelungen ergänzt.

Die Pflanzgebote definieren welche Maßnahmen in der Pflanzgebotsfläche umgesetzt werden sollen. Die Pflanzgebotsfläche ist als Baufläche festgesetzt, damit diese bei der Berechnung der Grundflächenzahl mitherangezogen werden darf. Eine Festsetzung als Grünfläche würde dies nicht erlauben. Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sollen bei der Grundflächenzahl auch die Bereiche des Pflanzgebots mitherangezogen werden dürfen, was eine dichtere Bebauung innerhalb des Baufensters ermöglicht.

Die Hinweise werden um die gewünschten Regelungen ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gashochdruckanlage inklusive des 6,0 m breiten Schutzstreifens ist in der Planzeichnung bereits enthalten. Die Telekommunikationsanlagen, die sich innerhalb des Schutzstreifens befinden, werden der Klarstellung halber mit in die Planzeichnung aufgenommen. Die technischen Hinweise werden in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Übernahme der Leitung in die Planzeichnung ist nicht erforderlich, da sich diese außerhalb des Plangebiets befindet.

Südlich des Plangebiets verläuft die Autobahn und weiter südlich die unterirdisch geführte Schnellbahntrasse.

und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder) wird vorsorglich hingewiesen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die DB AB sind ausgeschlossen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Wir bitten um Zusendung des Abwägungsergebnisses und weitere Verfahrensbeteiligung.

## **8. Vodafone GmbH**

Es werden keine Einwände geltend gemacht. Jedoch feinden sich Telekommunikationsanlagen im Planbereich. Bei objektkonkreten Anfragen wird hierzu eine Stellungnahme abgegeben. Es werden Informationen zum Vorgehen bei objektkonkreten Anfragen gegeben.

## **9. Netze BW**

*- Stellungnahme wurde nach Fristablauf übermittelt -*

Im Geltungsbereich befinden sich Gasanlagen (Gashochdruckleitung und Gasdruckregelanlage).

Gashochdruckleitungen verlaufen in einem Schutzstreifen 2x3,0 m. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Bei größeren Erschütterungen bitten wir um Abstimmung. Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, welche die Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden (z.B. Geländeänderungen, Abstand bei Baumpflanzungen). Die Leitungstrasse muss jederzeit zugänglich sein.

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.

Die Baugenehmigungsbehörde führt die Beteiligung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß den gesetzlichen Vorgaben durch.

Das Abwägungsergebnis wird nach Satzungsbeschluss mitgeteilt. Mit Satzungsbeschluss bzw. der daran anschließenden Bekanntmachung ist das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen.

Die genannten Hinweise betreffen die weiteren, detaillierteren Planungen. Dies gilt auch für die genannten Informationen zum weiteren Vorgehen.

Der Bebauungsplan enthält bereits die Gasdruckregelanlage, die Gashochdruckleitung befindet sich größtenteils außerhalb des Plangebiets, nur ein kleiner Teil der Leitung ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gelegen.

Auch der Schutzstreifen beidseits der Leitung liegt größtenteils außerhalb des Plangebiets, nur ein kleiner Teil dieses Schutzstreifens liegt innerhalb des Plangebiets und zwar zum überwiegenden Teil innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Nur ein extrem kleiner Bereich des Schutzstreifens befindet sich innerhalb der privaten Baufläche. Die betroffene Fläche ist Teil des Straßengrundstücks Tannenbergsstraße und befindet sich in städtischem Eigentum. Der

Schutzstreifen wird hier nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Sollten durch Verkauf von Flächen Gasanlagen betroffen sein, ist eine dingliche Sicherung im Grundbuch erforderlich.

Die genannten Hinweise betreffen die weiteren, detaillierteren Verfahren.

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen des Gasmitteldrucknetzes. Sollten Leitungen gefährdet sein, sind diese im Sinne des derzeit gültigen Pachtvertrages umzulegen. Bei der Bauausführung sind die genannten Auflagen zu beachten.

Die genannten Hinweise betreffen die weiteren, detaillierteren Planungen.

Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass unmittelbar vor Baubeginn der aktuelle Leitungsbestand bei der Netz BW einzuholen ist.

Die genannten Hinweise betreffen die weiteren, detaillierteren Planungen.

Nach der erfolgten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, steht nun, nach der Prüfung der dazu abgegebenen Anregungen und Stellungnahmen, die erneute Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB an.

Die erneute Auslegung findet innerhalb einer angemessen verkürzten Frist statt. Anregungen können nur in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung abgegeben werden, welche in den Dokumenten gelb hinterlegt sind.