

Begründung vom 26.10.2023 / 16.02.2024

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau – Südost“ Planbereich Nr. 27.04 Gemarkung Kirchheim

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Für das Plangebiet ist eine konkrete Anfrage eines ortsansässigen Betriebs vorhanden, welcher auf Grund öffentlich-rechtlicher Belange seinen bestehenden Lageplatz zeitnah verlagern muss.

Aktuell stehen fast keine verfügbaren Flächenpotenziale 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 Gewerbegrundstücke vorhanden. Diese besitzen in der Regel eine wichtige Rolle als Reserveflächen für die dort ansässigen Betriebe.

Das Plangebiet grenzt an die Autobahn sowie an das bestehende Gewerbegebiet Bohnau und ist daher für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert. Die Fläche ist Teil der derzeit laufenden Gebietsentwicklung „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“.

Auf Grund 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.

Derzeit gibt es für das Plangebiet keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, die Flächen sind dem Außenbereich zuzuordnen, so dass für die Nutzung dieser Flächen als Lagerplatz die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt ca. 2,5 km südöstlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck und nördlich der Autobahn BAB 8.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Tannenbergsstraße im Nordosten, den Wirtschaftsweg mit der Fl. Nr. 4077 im Nordwesten und die Autobahn im Süden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Grundstücke mit den Flurnummern 4078, 4079, 4079/1 sowie Teilflächen der Flurnummer 4100, alle Gemarkung Kirchheim. Er weist eine Größe von ca. 4.894 qm auf.

2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich grenzt im Nordwesten an das in der Planung befindliche Gewerbegebiet Bohnau-Süd und im Norden an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Bohnau. Da das Plangebiet direkt an bestehende bzw. geplante Siedlungsstrukturen anschließt, kann von einer städtebaulich integrierten Lage gesprochen werden.

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

2.2.2 Bestehende Bebauung und Nutzung

Auf Flurstück Nr. 4079/1 besteht eine Station der EnBW Gas (Gasdruckregelanlage). Die Grundstücke mit den Flurnummern 4078 und 4079 sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Im Süden des Plangebiets verläuft im Abstand von etwas weniger als 30 m parallel zur Autobahn eine überörtliche Gashochdruckleitung. Darüber hinaus sind entlang der Autobahn weitere Leitungen zu finden. Ferner zählt ein Teil der Tannenbergsstraße zum Geltungsbereich.

2.2.3 Erschließung

Im Nordosten grenzt die Tannenbergsstraße direkt an das Plangebiet.

2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

2.2.5 Ver- und Entsorgung

Anlagen der Ver- und Entsorgung mit Wasser/Abwasser sind in der Tannenbergsstraße verlegt.

2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Pflanzen und Tiere

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete bzw. Biotope zu finden.

Südlich und südöstlich des Plangebiets befinden sich Gehölzsäume.

Boden / Altlasten

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und ist daher weitgehend unversiegelt. Gemäß der Zweiten Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtiger Flächen (2011-2013) im Landkreis Esslingen sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden.

Wasser / Hochwasser / Starkregen

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten sind im Geltungsbereich keine Bereiche mit HQ 50, 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. Für das Plangebiet liegen derzeit keine Starkregengefahrenkarten vor, sie sind in Bearbeitung. Ggf. können sich aus den Starkregengefahrenkarten Maßnahmen ergeben, welche im Rahmen des Starkregenmanagements abzarbeiten sind.

Luft/Klima

Gemäß Klimaatlas des Verbands der Region Stuttgart von 2008 (<http://webgis.region-stuttgart.org/Web/klimatop/>, Zugriff am: 21.11.2022) ist das Plangebiet als Freiland-Klimatop ausgewiesen. Beim Plangebiet selbst und seiner südlichen Umgebung handelt es sich um ein Kaltluftproduktions- sowie Kaltluftsammlgebiet.

Die lokalklimatische Untersuchung benennt im Bereich der Tannenbergsstraße, parallel zum Straßenraum, eine Kaltluftleitbahn.

Emissionen / Lärm

Das Plangebiet ist lärmtechnisch vorbelastet und zwar durch das nordöstlich angrenzende, bestehende Gewerbe- bzw. Industriegebiet Bohnau sowie durch die südlich des Plangebiets verlaufende Autobahn.

Der von der Autobahn ausgehende Verkehrslärm weist gemäß der Lärmkartierung der LUBW 2017 folgende Pegel auf:

	L DEN (24 Stunden)	L Night (22 bis 6 Uhr)
Plangebiet	65-79 dB(A)	60-69 dB(A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die Nachstunden sind für Gewerbegebiete nachts 55 dB(A).

Der L DEN ist ein 24-Stundenwert, welcher mit den Tagwerten (6 bis 22 Uhr) der DIN 18005 nicht vergleichbar ist.

Für die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen wurden im Rahmen der Planfeststellung für die Neubaustrecke Stuttgart-Ulm eine Schalltechnische Untersuchung (Anlage 13.1A, 28.02.2013) angefertigt. Gemäß den Schallimmissionsplänen für den Portalbereich Kirchheim unter Teck sind im Zusammenhang mit dem Betrieb der Neubaustrecke keine immissionsschutzfachlichen Konflikte erkennbar.

2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mit Ausnahme des Grundstücks Fl. Nr. 4079/1 (Gasdruckregelanlage) in städtischem Eigentum.

2.2.8 Historische Bedeutung

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Versteinerungsgebiet Holzmaden“. Ferner tangiert das Plangebiet im Süden den Bereich des Kulturdenkmals „altneolithische Siedlungsreste“.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen

2.3.1 Regionalplan

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans vom 22.07.2009 für die Region Stuttgart trifft für den Bereich Bohnau-Südost keine raumordnerischen Festlegungen.

In die Raumnutzungskarte wurde für das Plangebiet lediglich der vorhandene Bestand (landwirtschaftliche Fläche, Flurbilanz Stufe II) nachrichtlich übernommen. Des Weiteren ist am südlichen Rand des Plangebiets eine bestehende Ferngasleistung dargestellt.

2.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993, die zuletzt durchgeführten 7. und 8. Änderungen sind seit dem 26.05.2017 rechtswirksam.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der FNP eine öffentliche Grünfläche dar.

Der neue Flächennutzungsplans 2035, der am 10.10.2023 vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft beschlossen worden ist (Feststellungsbeschluss) sieht für das Plangebiet eine geplante Gewerbefläche vor. Ferner enthält er am südlichen Rand des Plangebiet eine Gashochdruckleitung. Die Genehmigung durch das Regierungspräsidium steht derzeit noch aus.

2.3.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich wird erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt.

2.3.4 Sonstige Planungen

Der Geltungsbereich grenzt im Süden und Osten an den Planfeststellungsabschnitt 2.1 a/b der Neubaustrecke Stuttgart – Augsburg, Bereich Wendlingen – Ulm.

2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Es wird ein Normalverfahren durchgeführt, da keine Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ oder § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ vorliegen. Es ist ein Umweltbericht inklusive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Ziele und Zweck der Planung

3.1.1 Städtebauliche Ziele

Mit dem Bebauungsplan werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

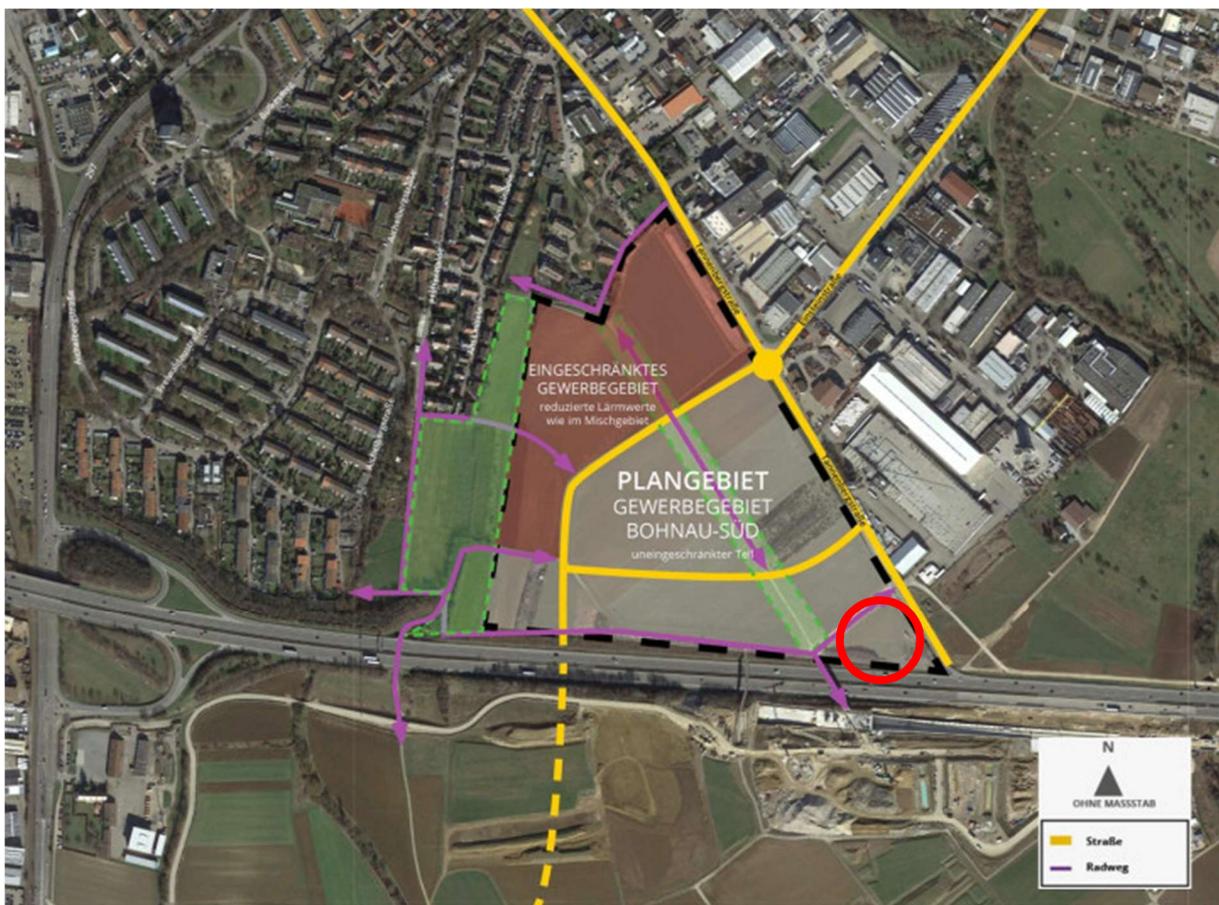
- Schaffung eines Ersatzstandortes für einen Lagerplatz, der zeitnah auf Grund öffentlich-rechtlicher Belange verlegt werden muss, in städtebaulich integrierter Lage
- Einbindung in die bestehende bzw. geplante Siedlungsstruktur und den umgebenden Freiraum
- Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit und Klimaverträglichkeit

3.1.2 Art der Vorhaben

Mit dem Bebauungsplan wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lagerplatz ausgewiesen. Dieses dient als Ersatzstandort für einen bestehenden Lagerplatz, der auf Grund öffentlich-rechtlicher Belange verlegt werden muss.

3.1.3 Städtebauliche Qualitäten / Beschreibung des städtebaulichen Konzepts

Im Anschluss an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Bohnau soll eine Gebietserweiterung über die Tannenbergsstraße hinweg in Richtung Autobahn erfolgen, nämlich die Gebietserweiterung Bohnau-Süd. Die nachfolgende Skizze zeigt diese geplante Gesamtentwicklung Bohnau-Süd.



Geplante Gesamtentwicklung „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ mit Eintrag des Plangebiets (roter Kreis)

Das Plangebiet ist Teil der geplanten Gesamtentwicklung „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ und mit dieser Entwicklung abgestimmt.

Das Plangebiet grenzt an bestehende bzw. künftige Siedlungsstrukturen, verfügt somit über eine städtebaulich integrierte Lage und ist daher auch für den nicht motorisierten Verkehr gut erreichbar. Beispielsweise ist das Plangebiet gut in das städtische Radwegenetz eingebunden, es liegt unweit der Hauptradwegeachse Nabern-Kirchheim. Hinsichtlich des motorisierten Verkehrs soll die Verkehrsanbindung des Plangebiets vornehmlich über die Tannenbergsstraße, die Einsteinstraße und die Jesinger Straße an die B 297 (Umgehungsstraße) und an die BAB 8 erfolgen. Das Plangebiet liegt ca. 2,1 km vom S-Bahnhof entfernt und wird durch die Haltestelle Bohnau erschlossen.

Die Grünzone entlang der Autobahn wird im Plangebiet fortgesetzt und bindet damit das Gebiet in den umgebenden Freiraum ein.

Entlang der Tannenbergsstraße befindet sich eine Kaltlufttransportbahn. Um deren Funktion auch künftig zu gewährleisten, wird u.a. die Bebauung von der Tannenbergsstraße abgerückt.

Darüber hinaus weist der Bebauungsplan ein Bündel an Maßnahmen auf, welche der städtebaulich-gestalterischen Qualität sowie ökologischen Aspekten dienen. Zu nennen sind beispielsweise die Dach- und Fassadenbegrünung.

3.1.4 Verhindern bzw. Entgegenwirken von Fehlentwicklungen

Mit der Neuausweisung des Sondergebiets Lagerplatz wird einem ortsansässigen Betrieb in städtebaulich integrierter Lage ein Ersatzstandort für einen Lagerplatz ermöglicht, der auf Grund öffentlich-rechtlicher Belange zeitnah verlegt werden muss.

Zudem handelt es sich beim Standort Bohnau-Südost um einen äußerst geeigneten Standort für eine gewerbliche Entwicklung innerhalb des Stadtgebiets (Lage an der Autobahn, an bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet angrenzend). Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus Festsetzungen, welche der städtebaulichen, immissionschutzfachlichen und freiraumplanerischen Einbindung des Sondergebiets in die Umgebung dienen. Weitere Festsetzungen tragen zum Erhalt der Kaltluftleitbahn entlang der Tannenbergsstraße bei.

3.1.5 Mögliche Alternativen

Planalternative A: Keine bauliche Aktivierung der Fläche

Da der bestehende Lagerplatz auf Grund öffentlich-rechtlicher Belange zeitnah verlegt werden muss, wäre bei einem Verzicht der baulichen Aktivierung des Plangebiets ein anderer Standort erforderlich.

Die Flächen aus den in den letzten Jahren erschlossenen Gewerbegebieten sind fast vollständig veräußert worden, beispielsweise im Gewerbegebiet Hegelesberg. In den bestehenden Gewerbegebieten sind nur noch wenige unbebaute Gewerbegrundstücke vorhanden. Diese besitzen in der Regel eine wichtige Rolle als Reserveflächen für die dort ansässigen Betriebe.

Der Standort Bohnau-Südost weist bereits durch seine direkte Lage an der Autobahn und durch das nördlich angrenzende bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Bohnau eine

Vorbelastung auf. Daher kommt hier die Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen in Betracht, mit der Realisierung dieses Standorts wird somit auf die Entwicklung weniger geeigneter Standorte verzichtet.

Planalternative B: Reduzierung der baulich genutzten Fläche

Die Baufläche weist lediglich eine Größe von ca. 0,5 ha auf. Eine Reduzierung der Fläche wird im Hinblick auf die von Unternehmerseite benötigte Größe für den Ersatzstandort des bestehenden Lagerplatzes nicht gesehen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993, die zuletzt durchgeführten 7. und 8. Änderungen sind seit dem 26.05.2017 rechtswirksam. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der FNP eine öffentliche Grünfläche dar.

Der am 10.10.2023 vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft beschlossene Flächennutzungsplan 2035 (Feststellungsbeschluss) sieht für das Plangebiet eine geplante Gewerbefläche vor. Ferner enthält er am südlichen Rand des Plangebiet eine Gashochdruckleitung. Die Genehmigung durch das Regierungspräsidium liegt derzeit noch nicht vor.

Der Bebauungsplan wird als Sondergebiet mit gewerblicher Prägung entwickelt und entspricht damit dem Flächennutzungsplan 2035. Da für den Flächennutzungsplan 2035 die Genehmigung durch das Regierungspräsidium noch aussteht, handelt es sich noch nicht um einen aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan. Die materielle Planreife des Flächennutzungsplans 2035 liegt jedoch vor.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungspflichtig bzw. die Bekanntmachung des Bebauungsplans kann erst erfolgen, wenn der Flächennutzungsplan 2035 genehmigt und damit rechtswirksam ist.



Ausschnitt auf dem FNP 2035

4. Planinhalt

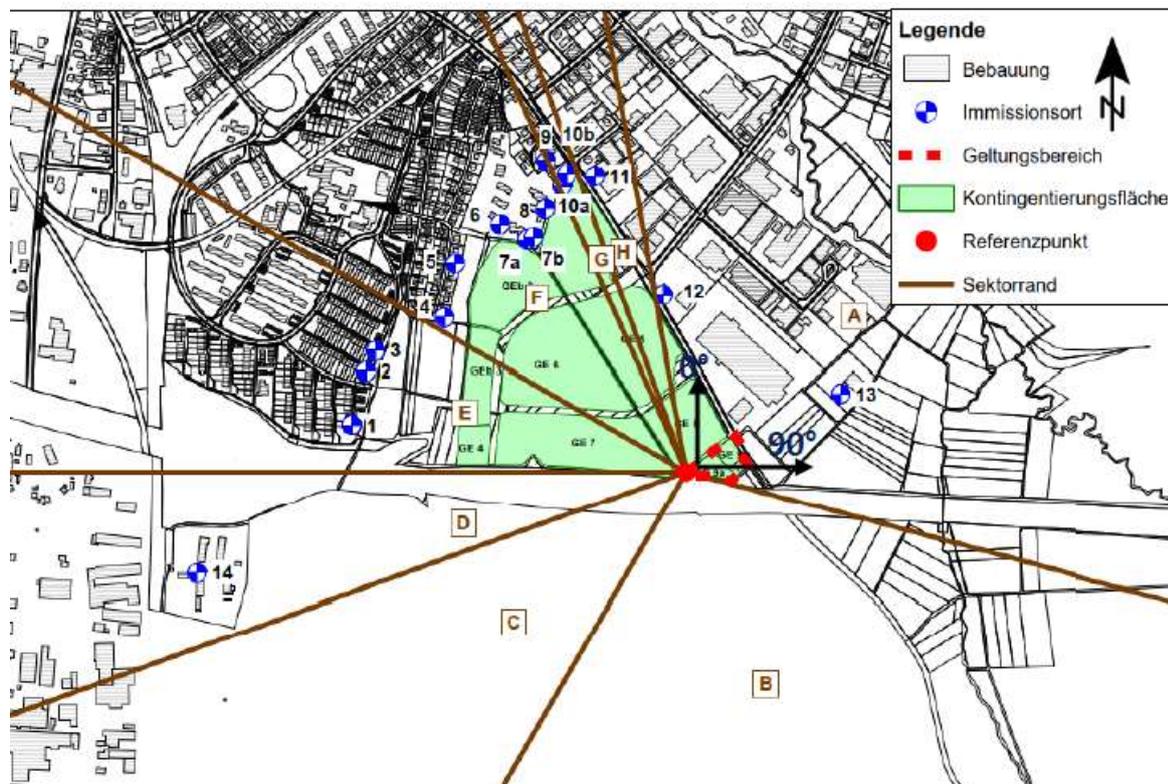
Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil des Plangebiets ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lagerplatz gemäß § 11 BauNVO fest.

Das Sondergebiet ist zugeschnitten auf die konkrete Anfrage eines ortsansässigen Betriebs, welcher auf Grund öffentlich-rechtlicher Belange seinen bestehenden Lagerplatz innerhalb des Siedlungsbestands aufgeben muss. Es soll ein Ersatzstandort für den bestehenden Lagerplatz geschaffen werden, folglich ermöglicht der Bebauungsplan ausschließlich eine Nutzung als Lagerplatz, wobei im gesamten Sondergebiet (SO1 und SO2) maximal ein untergeordnetes Gebäude, das der Lagerplatznutzung dient und das eine Grundfläche von maximal 200 qm aufweist, zulässig ist.

Von der Feinststeuerung nach § Abs. 1 Nr. 4 BauNVO wurde bezüglich der Schallemissionen Gebrauch gemacht, um Konfliktsituationen im Vorfeld vorzubeugen und die Entwicklung des Gewerbegebiets aus schalltechnischen Gesichtspunkten zu steuern. Es wurde unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Diese bestimmt die maximal zulässigen Schallemissionen (Emissionskontingente), unter Berücksichtigung der Abstände zu den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen und der Vorbelastung durch die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen.

Durch die aufgeführten Emissionskontingente werden die Planwerte für einen Großteil der Immissionsorte nicht vollständig ausgenutzt. Aus diesem Grund werden Richtungssektoren für bestimmte Immissionsorte eingeführt, in denen die Kontingente durch sogenannte Zusatzkontingent erhöht werden können. D.h. in eine bestimmte Richtung (Sektor) dürfen, auf Grund deren geringerer Schutzbedürftigkeit, mehr Geräusche abgestrahlt werden.



Richtungssektoren für Zusatzkontingente (Quelle: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ in Kirchheim unter Teck (Ingenieurbüro für Umweltakustik, 28.09.2023, S. 16)

Der detaillierte Nachweis für jeden einzelnen Betrieb und die Bestimmung von konkreten Lärmschutzmaßnahmen erfolgt jeweils im Baugenehmigungsverfahren.

Mit den festgesetzten Geräuschkontingenten werden die Planwerte an allen Immissionsorten eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den umliegenden Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten.

Im direkt angrenzenden, bestehenden Gewerbegebiet Bohnau sind umfangreiche Gewerbeflächen ohne Emissionskontingentierung anzutreffen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe inklusive Bezugshöhe bestimmt.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt um die zur Verfügung stehenden Flächen möglichst effizient nutzen zu können.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 10,0 m beschränkt. Die Bezugshöhe für die Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung eingetragen und orientiert sich am natürlichen Gelände. Durch diese Höhenbeschränkung wird der parallel zur Tannenbergstraße verlaufenden Kaltlufttransportbahn Rechnung getragen. Grundlage hierfür ist die Lokalklimatische Untersuchung für das Plangebiet.

Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen

Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die bei der offenen Bauweise vorgegebene Längenbeschränkung kann auf Grund der Baufenstergröße und der vorgegebenen Stellung der baulichen Anlagen eingehalten werden.

Das Baufenster ist von der Tannenbergstraße deutlich abgerückt. Dadurch wird der parallel zur Tannenbergstraße verlaufenden Kaltlufttransportbahn Rechnung getragen, siehe auch Lokalklimatische Untersuchung.

Die Lage der südlichen Baugrenze wird vornehmlich durch die 40 m tiefe Anbauverbotszone entlang der Autobahn bestimmt. Die 100 m tiefe Anbaubeschränkungszone der BAB 8 erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet. Bei Planungen zur Bebauung autobahnnaher Bereiche sind die Festlegungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) zu berücksichtigen, siehe auch Hinweis 3.11.

An den übrigen Stellen sind die Baufenster 2,5 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze abgerückt.

Im Bereich der bestehenden Kaltlufttransportbahn entlang der Tannenbergstraße wird aus klimatischen Gründen nicht nur die Gebäudehöhe reduziert, sondern auch die Ausrichtung der baulichen Anlagen vorgeben. Diese sind parallel zum Kaltluftstrom auszurichten, so dass diese keine relevanten Hindernisse innerhalb des Kaltluftstroms darstellen.

Mindestgröße der Baugrundstücke

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m² festgesetzt, um Kleinstbetriebe zu vermeiden. Dies dient unter anderem auch der Begrenzung der Anzahl der Grundstückszufahrten.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Entlang der Tannenbergsstraße ist eine ca. 14 m breite Fläche für Stellplätze angeordnet. Sie korrespondiert im dem aus lokalklimatischen Gründen deutlich von der Straße abgerückten Baufenster. Gemäß der lokalklimatischen Untersuchung können Stellplätze in dieser Zone angeordnet werden.

Um zum Außenbereich und zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin eine begrünte, nicht versiegelte Fläche zu bewahren, werden Garagen, überdachte und offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen ermöglicht, offene Stellplätze sind zusätzlich auch an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.

Nebenanlagen

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

Verkehrsflächen / Erschließung

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt über die Tannenbergsstraße. Der im Bebauungsplan vorgeschlagene Straßenquerschnitt orientiert sich an der vorliegenden Ausbauplanung für die Tannenbergsstraße. Die festgesetzte Verkehrsfläche verlängert die im Rechtsvorläufer festgesetzte Verkehrsfläche in südöstlicher Richtung. Eine darüber hinausgehende Weiterführung des gewählten Straßenquerschnitts in südöstlicher Richtung ist auf Grund der bestehenden Entwässerungsgräben nicht möglich.

Flächen für Versorgungsanlagen

In der Südostecke des Gebiets ist eine bestehende Anlage der Gasversorgung dargestellt.

Leitungen, Flächen für Leitungsrecht

Vor allem entlang der Autobahn sind mehrere bestehende unterirdische Hauptversorgungsleitungen zu finden, welche ggf. ein entsprechendes Leitungsrecht erfordern. Zu nennen sind insbesondere:

- terranets: (Erdgashochdruckleitung): 3,0 m Leitungsrecht jeweils links und rechts der Leitungsachse, also insgesamt 6,0 m
- terranets: (Telekommunikationskabel): kein Leitungsrecht erforderlich
- Telekom: kein Leitungsrecht erforderlich

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Pflanzgebote

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Diese Regelung dient dazu ein gewisses Maß an Begrünung zu gewährleisten und dient neben ökologischen Funktionen (Stadtklima, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Wasserhaushalt) auch der gestalterischen Qualität des Sondergebiets. Die Festsetzungen zu den Einzelbaumpflanzungen auf den

Privatgrundstücken sowie die Pflanzgebote an den Rändern des Baugebiets unterstützen diese Zielsetzung weiter.

Der Bebauungsplan sieht die Pflanzung von Einzelbäumen insbesondere entlang der Tannenbergsstraße und im Bereich von Pkw-Stellplätzen vor. Die Pflanzungen entlang der Tannenbergsstraße dienen auch der Gestalt des Straßenraums. Die Pflanzvorgaben je qm Grundstücksflächen gewährleisten zusammen mit der Gestaltung der nicht überbauten Flächen einen gewissen Mindeststandard bei der Begrünung.

Im Bereich größerer Pkw-Stellplätze ist die Pflanzung von Einzelbäumen erforderlich, da sie auf Grund ihres relativ hohen Versiegelungsgrades und ihrer oft einheitlichen Oberflächengestaltung eine besondere gestalterische Betrachtung verlangen. Im Bereich der Kaltlufttransportbahn entlang der Tannenbergsstraße sind Baumpflanzungen entsprechend der Hauptgebäudeorientierung anzuordnen, um keine Hindernisse für die Kaltluft zu erzeugen und somit die Funktion der Kaltlufttransportbahn weiterhin zu gewährleisten.

Das Pflanzgebot an den Rändern der Bauflächen dient der Eingrünung der Bauflächen zur Landschaft hin. Im Bereich des Pfg 1 sind dazu Strauchpflanzungen vorgesehen. Um das Ziel einer wirkungsvollen Eingrünung zu erreichen sind in den Festsetzungen qualitative Vorgaben zur Pflanzung getroffen worden. Das Pfg 2 sieht auf Grund des dort vorhandenen Leitungsrecht arten- und blütenreiche Säume vor. Darüber hinaus tragen die Pflanzgebote entlang der Autobahn auch der Vernetzung von Grünzonen Rechnung.

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmpegelbereiche)

Die Schallimmissionen, welche innerhalb des Bebauungsplangebiets auftreten, wurden in Form des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ ermittelt. Dieser Pegel wird im vorliegenden Fall durch folgende Schallimmissionen bestimmt:

- Straßenverkehr der Autobahn A 8
- Gewerbliche Nutzungen, da die Schallimmissionen von Immissionsort zu Immissionsort stark abweichen können, wurden im Sinne eines „worst-case“-Ansatzes die immissionsschutzrechtlich maximal zulässigen Schallimmissionen für alle Immissionsorte berücksichtigt.

Die so ermittelten Lärmpegelbereiche wurden in den Bebauungsplan übernommen. Die unmittelbar an der Autobahn angrenzenden Bereiche befinden sich im Lärmpegelbereich VII mit maßgeblichen Außenlärmpegeln $> 80 \text{ d(B)/A}$. Der nördlich anschließende Bereich befindet sich im Lärmpegelbereich VI.

Da die ermittelten Außenlärmpegel über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, setzt der Bebauungsplan Anforderungen an die Außenbauteile abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich fest. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden zu erbringen.

Regelungen für den Denkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Versteinerungsgebiet Holzmaden“ (§ 22 DSchG). Ausläufer des Kulturdenkmals

„Altneolithische Siedlungsreste“ (§ 2 DSchG) erstrecken sich auf den Südosten des Plangebiets, sie sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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 keine Hinweise auf Befunde ergeben.

5. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Gestaltung der Dächer

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Mächtigkeit der Substratschicht darf 15 cm nicht unterschreiten. Neben gestalterischen Aspekten dient die Dachbegrünung unter anderem dem Klimaschutz, die Lokalklimatische Untersuchung benennt die Dachbegrünung als eine Maßnahme zur Minimierung des Verlustes an kaltluftproduzierender Fläche. Zudem begünstigt die Dachbegrünung die Entwässerung des Plangebiets. Die Dachbegrünung dient der Reduktion von Abflussspitzen.

Bei der Aufstellung von Energiegewinnungsanlagen auf Flachdächern ist aus gestalterischen Gründen ein seitlicher Abstand von mindestens 0,80 m zwischen der aufsteigenden Außenwand und der Energiegewinnungsanlage einzuhalten. Deren Höhe ist auf ein Maß von maximal 0,80 m über der Oberkante Attika beschränkt. Die erforderliche Begrünung von Flachdächern steht nicht im Widerspruch zur Aufstellung von Anlagen zur Energiegewinnung.

Gestaltung der Fassaden

Begrünung der beiden in Richtung Süden, Südosten oder Südwesten ausgerichteten Fassadenflächen sowie sonstiger, in Richtung Süden, Südosten oder Südwesten ausgerichteter Mauern (z.B. Stützmauern) zu mindestens 25%. Zusammen mit der Dachbegrünung sieht die Lokalklimatische Untersuchung die Fassadenbegrünung, insbesondere mit Orientierung in südliche Richtungen, als eine Maßnahme zur Minimierung des Verlustes an kaltluftproduzierender Fläche an. Mehr noch als bei begrünten Dächern tritt bei der Fassadenbegrünung die gestalterische und ästhetische Wirkung des Gebäudes in den Vordergrund.

Die Flächen der übrigen Fassaden sind in hellen Farbtönen auszuführen. Diese Vorgabe ist ebenfalls auf die Lokalklimatische Untersuchung zurückzuführen. Helle Oberflächen und Gebäude minimieren das Aufheizen der Oberflächen sowie die Aufzehrung der produzierten Kaltluft.

Um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermindern, werden leuchtende und reflektierende Außenmaterialien ausgeschlossen.

Baumaterialien, Werbeanlagen

Um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermindern, aber auch um eine gewisse gestalterische Qualität zu wahren, sind rotierende und lichtreflektierende Werbeanlagen unzulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf den Fassadenflächen der Gebäude zulässig. Eine aufgeständerte oder auf dem Dach aufgesetzte Werbung ist unzulässig. Durch diese Festsetzungen ordnen sich Werbeanlagen, wie gestalterisch erwünscht, dem jeweiligen Gebäude hinsichtlich seiner Höhenentwicklung unter.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zur maximalen Gebäudehöhe und nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

Im 40 m-Abstandstreifen zur BAB sind keine Werbeanlagen zulässig. Dies dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB.

Offene Stellplätze

PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenpflaster, Rasengitterstein oder Schotterrasen) zu gestalten. Dies dient neben gestalterischen Gründen auch der Entwässerung des Plangebiets, da dadurch die Abflussmengen bei Regenereignissen reduziert werden können.

Die Pkw-Stellplatzflächen sind in hellen Farbtönen herzustellen. Diese Vorgabe ist auf die Lokalklimatische Untersuchung zurückzuführen. Helle Oberflächen minimieren das Aufheizen der Oberflächen sowie die Aufzehrung der produzierten Kaltluft.

Für die Stellplatzflächen, die mit offenporigen Materialien ausgeführt werden, muss durch Aufkantungen sichergestellt werden, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßen- bzw. Hofbereiche zufließen kann. Lkw-Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu herzustellen. Diese Regelung ist auf die Vorbelastung des Niederschlagswassers auf Lkw-Stellplätzen zurückzuführen.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser, das vor allem auf den Dachflächen und den PKW-Stellplätzen anfällt, ist auf den Privatgrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt über die Regenwasserkanalisation in die Gießnau einzuleiten.

Verunreinigtes Niederschlagswasser, das vor allem auf den privaten Verkehrsflächen mit LKW-Verkehr anfällt, ist ebenfalls zunächst auf dem Privatgrundstück zurückzuhalten. Anschließend wird es zusammen mit dem Schmutzwasser in die Mischwasserkanalisation in der Tannenbergsstraße eingeleitet.

Die Bemessungsgrundlagen für die Drosselung/Rückhaltung sind mit dem Ingenieurbüro Bolz und Palmer, welches die Entwässerung für das Gesamtgebiet „Bohnau-Süd“ bearbeitet, im Hinblick auf die Gesamtentwässerungsplanung abgestimmt.

6. Umweltbericht inklusive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Betrachtung der einzelnen Schutzgüter, Artenschutz

6.1 Umweltbericht inklusive planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-/Ausgleichsbilanzierung (Stadt, Land, Fluss, 20.10.2023 / 16.02.2024) erstellt. Er betrachtet die einzelnen Schutzgüter detailliert und ermittelt mit Hilfe einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz den erforderlichen Ausgleichsbedarf.

Beispielsweise benennt der Umweltbericht hinsichtlich des Schutzguts Boden eine Reihe von Vermeidungsmaßnahmen, wie die Verwendung versickerungsoffener Beläge. Diese Maßnahme wurde beispielsweise als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen und reduziert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Darüber hinaus findet das Kreislaufwirtschaftsgesetz ebenfalls Anwendung beim privaten Bauherrn bzw. beim beauftragten Unternehmer und wird dort auf Ebene der konkreten Maßnahme angeführt.

Weitere planinterne Vermeidungsmaßnahmen sind beispielsweise Eingrünungsmaßnahmen, Dach- und Fassadenbegrünungen. Diese Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Nach Anrechnung aller im Umweltbericht genannten planinternen Maßnahmen verbleibt ein Kompensationsbedarf von 33.486 Ökopunkten, welcher über planexterne Maßnahmen kompensiert wird.

Die Ausgleichsmaßnahme 1, die Anlage eines Feldgehölzes und Saumes, ist entlang des Fuß- und Radwegs an der Lauter, im Bereich zwischen Fabrik- und Saarstraße vorgesehen. Ein Teil dieser Maßnahme, nämlich 7.645 Ökopunkte, werden für den vorliegenden Bebauungsplan in Anspruch genommen. Siehe auch Umweltbericht, S. 45, 46 und 48.

Ausgleichsmaßnahme 2 umfasst die Anlage einer Hecke auf den Grundstücken Fl. Nr. 5600 und 5822/1, Gemarkung Kirchheim. Die beiden Grundstücke liegen im Bereich Hahnweide, die dort vorhandenen Hecken sollen ergänzt werden. Diese Maßnahme generiert 3.534 Ökopunkte. Sie ist gleichzeitig auch Teil der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen. Siehe auch Umweltbericht, S. 45.

Als dritte 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.

Mit den beiden genannten Ausgleichsmaßnahmen ist der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff kompensiert.

6.3 Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde 2021, 2022 bzw. 2023 für das Gesamtgebiet Bohnau-Süd erstellt, siehe Anlage.

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

Im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ ist ein Brutpaar der Goldammer verzeichnet. Zudem kommen unmittelbar angrenzend an das Plangebiet 2 Ubiquisten vor. Die über 100 Meter nordwestlich der Planung verzeichneten Arten Feldlerche und Bluthänfling sind vom Vorhaben nicht betroffen. Für die beiden betroffenen Ubiquisten sind bis auf die Vermeidungsmaßnahmen „Bauzeitregelung“ und „Vogelschlag“ keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen. Für das betroffene Brutpaar der Goldammer sind neben den genannten Vermeidungsmaßnahmen auch CEF-Maßnahmen zu ergreifen. Hierfür sind 250 qm niedere und nicht mehr als 3 Meter breite Hecken anzulegen. Durch Detektorbegehung konnte ein Exemplar der in Deutschland ungefährdeten, in Baden-Württemberg jedoch als gefährdet (Rote-Liste-Status 3) eingestuften Zwergfledermaus am östlichen Plangebietsrand festgestellt werden. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um ein Fledermausquartier (fehlende Baumhöhlen oder vergleichbare Strukturen). Auch (essentielle) Jagdhabitats oder Flugstraßen dieser Art werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung und rechtzeitiger Umsetzung der oben genannten Maßnahmen kann ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die CEF-Maßnahme umfasst die Anlage einer Hecke für Vogelarten des Halboffenlandes. Diese wird auf den Grundstücken Fl. Nr. 5600 und 5822/1, Gemarkung Kirchheim, angelegt. Die beiden Grundstücke liegen im Bereich Hahnweide. Die dort bereits bestehenden Hecken sollen ergänzt werden.

7. Auswirkung der Planung

Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung (Landwirtschaft)

Die vorliegende Baulandentwicklung bedeutet einen Verlust landwirtschaftlicher Fläche. Der Landwirt, der diese Fläche bewirtschaftet, hat bereits im Rahmen des für das Gesamtgebiet Bohnau-Süd erarbeiteten Tauschflächenkonzepts eine andere Fläche als Kompensation erhalten.

Auswirkungen auf das Lokalklima

Die in der lokalklimatischen Untersuchung vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan miteingeflossen. Zu nennen sind das Abrücken der Bebauung von der Tannenbergsstraße und die Beschränkung der Höhe auf 10,0 m. Dadurch kann der bestmögliche Erhalt der Kaltluftleitbahn, die sich im Bereich der Tannenbergsstraße, parallel zum Straßenraum verlaufend befindet, sichergestellt werden.

Darüber hinaus wurde um den Verlust an kaltluftproduzierender Fläche zu minimieren folgendes in den Bebauungsplan aufgenommen: Dachbegrünung, Begrünung des Südfassaden, Regelungen zu Baumpflanzungen, Verwendung von hellen Baustoffen für versiegelte Oberflächen und Fassaden.

Auswirkungen auf den Verkehr

Auf Grund der geringen Flächengröße des Sondergebiets ist nicht mit einer nennenswerten Verkehrszunahme zu rechnen. Die Auswirkungen auf das städtische Gesamtverkehrsnetz sind als verträglich anzusehen.

Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Es ist vorgesehen, die in städtischem Eigentum befindliche Sondergebietsfläche an den späteren Nutzer der Flächen zu veräußern.

Ferner ist im Zuge der Erschließung des Gesamtgebiets Bohnau-Süd geplant die Tannenbergsstraße auszubauen. Damit eine Erschließung des Sondergebiets Lagerplatz Bohnau-Südost baurechtlich gesichert ist, wird die Tannenbergsstraße gegenüber den bislang rechtskräftigen Bebauungsplänen in Richtung Südosten weitergeplant.

Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Ggf. sind nach Herstellung der Tannenbergsstraße Restflächen dem Baugrundstück dazuzugeben.

8. Flächenbilanz

Sondergebiet „Lagerplatz“	4.309 m ²
Verkehrsfläche	185 m ²
<u>Fläche für Versorgungsanlagen</u>	<u>400 m²</u>
Geltungsbereich	4.894 m ²

9. Angerfertigte Gutachten

Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ in Kirchheim unter Teck (Ingenieurbüro für Umweltakustik, 28.09.2023)

Lokalklimatische Untersuchung Bebauungsplan Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, 11.08.2023 / 24.10.2023)

Umweltbericht Bebauungsplan „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ (Stadt, Land, Fluss, 20.10.2023 / 16.02.2024)

Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ (Stadt, Land Fluss / Frank Kirschner, 26.10.2023)

Aufgestellt: Stadt Kirchheim unter Teck

Abteilung Städtebau und Baurecht / Sachgebiet Stadtplanung