

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2024/059

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41:27.04
 Datum: 10.04.2024

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
"Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost"
Planbereich Nr. 27.04
Gemarkung Kirchheim
- Satzungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	08.05.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	15.05.2024

ANLAGEN

- Anlage 01 - Bebauungsplan Satzung (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 Erneute öffentliche Auslegung (ö)
- Anlage 08 - Bebauungsplan Erneute 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)
- „Bebauungsplan Sondergebiet Lagerplatz Bohnau - Südost, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 27.04 - Erneute öffentliche Auslegung“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 13.03.2024 (§ 31 ö, Sitzungsvorlage GR/2024/045)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

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 $<100t\ CO_2\text{äq}/a$
- Erhebliche Reduktion $\geq 100t\ CO_2\text{äq}/a$

Hinweise: $t\ CO_2\ \text{äq}/a$ = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO_2 -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 $<100t\ CO_2\text{äq}/a$
- Erhebliche Erhöhung einmalig $\geq 100t\ CO_2\text{äq}$
- Erhebliche Erhöhung langfristig $\geq 10t\ CO_2\text{äq}/a$

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 erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Anregungen aus dem Kreis der Öffentlichkeit.
2. Beschlussfassung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“, Planbereich Nr. 27.04, gemäß § 10 BauGB mit folgendem Wortlaut als Satzung:

Auf Grund von

GemO i. d. geänderten Fassung vom 24.07.2000 (BGBl. 2000 S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

BauGB i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (BGBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

hat der Gemeinderat am 15.05.2024 folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“
Planbereich Nr. 27.04
Gemarkung Kirchheim

I.

Der vorgenannte Bebauungsplan bestehend aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Textteil vom 26.10.2023 / 16.02.2024 / 12.04.2024 (Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2024/059).

II.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2024/059, in dem seine Grenzen eingezeichnet sind.

III.

Maßgebend ist die Begründung vom 26.10.2023 / 16.02.2024 / 12.04.2024 (Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2024/059).

ZUSAMMENFASSUNG

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

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gab es Anregungen der Behörden. Es wurden jedoch keine Belange hervorgebracht, die sich planverändernd auswirken.

Nach Prüfung der abgegebenen Anregungen und Stellungnahmen kann der Satzungsbeschluss erfolgen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

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, wurde 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.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.03.2024 den erneuten Auslegungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 16.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 25.03.2024 bis einschließlich 10.04.2024 durchgeführt.

Private Stellungnahmen beziehungsweise Anregungen gingen nicht ein.

Die Planung der drei externen Ausgleichsmaßnahmen wurde zwischenzeitlich weiter detailliert. Bei der Maßnahme 2, Ergänzung bestehender Hecken im Bereich der Hahnweide, wurden die Belange der Luftfahrt in die Detailplanung eingearbeitet. Dadurch reduzierte sich die Anzahl der generierten Ökopunkte von 3.534 auf 2.157. Im Gegenzug wurden bei der Ausgleichsmaßnahme 3, Ausweisung eines Waldrefugiums im Bereich des Talwaldes, zusätzliche Ökopunkte verbucht, so dass die Gesamtbilanz ausgeglichen ist. Bei dieser Verschiebung von Ökopunkten zwischen den beiden Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Änderung des Umweltberichts.

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

Regierungspräsidium Stuttgart, Regierungspräsidium Freiburg, Gemeinde Dettingen, Gemeinde Notzingen, Verband Region Stuttgart, Handwerkskammer Region Stuttgart, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, BUND, NABU, Polizeidirektion Esslingen, Deutsche Bahn AG, Eisenbahnbundesamt, Autobahn GmbH, Amperion GmbH, Deutsche Telekom, GLH, GTT GmbH, Fernleitungsbetriebsgesellschaft, PLEdoc, terranets BW GmbH, Netze BW, Zweckverband Landeswasserversorgung, Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen am Neckar.

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

Es wurden jedoch keine Belange hervorgebracht, die sich planverändernd auswirken. Nach Prüfung der abgegebenen Anregungen und Stellungnahmen kann der Satzungsbeschluss erfolgen.

Anregung

Stellungnahme der Verwaltung

1. 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.

Der für das Schutzgut Boden erforderliche Kompensationsbedarf soll Schutzgut übergreifend ausgeglichen werden. Dies ist kritisch zu beurteilen.

Die Stadt Kirchheim unter Teck sollte für zukünftige Vorhaben frühzeitig geeignete Maßnahmenflächen für Entsiegelungen vorhalten. Es wird empfohlen für zukünftige Vorhaben ein Bodenschutz- bzw. Bodenmanagementkonzept zu erstellen.

Bei der nächsten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung werden die Flächen berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Gesamtgebiet Bohnau-Süd wird gerade ein entsprechendes Konzept erarbeitet: der Oberboden wurde untersucht, der überschüssige, geeignete Oberboden soll auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen aufgebracht werden, wodurch Ökopunkte generiert werden.

Naturschutz

Der Umweltbericht wurde zwischenzeitlich überarbeitet und ist nicht mehr zu beanstanden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaft

Die Stellungnahme vom 24.01.2024 behält weiterhin ihre Gültigkeit, die dort geäußerten Bedenken (Verlust landwirtschaftlicher Flächen) bleiben bestehen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.03.2024 über die vorgebrachten Bedenken beraten. Das Beratungsergebnis hat weiterhin Bestand: Der Gewerbeflächenbedarf wurde im Rahmen des Flächennutzungsplans 2035 plausibilisiert. Auf Ebene des Flächennutzungsplans 2035 fand bereits eine Abwägung zum Thema Gewerbeflächenbedarf / Landwirtschaft statt.

Die Stadt hat für das Gesamtgebiet Bohnau-Süd ein Tauschflächenkonzept mit dem Ziel einer (Teil-)kompensation für die betroffenen Landwirte erarbeitet.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau-Südost“ weist lediglich eine Fläche von knapp 0,5 ha auf. Der Landwirt, der das Plangebiet bewirtschaftet, hat bereits eine andere Fläche als Kompensation erhalten.

Forstamt

Als planexterne Ausgleichsmaßnahme ist die Ausweisung eines Waldrefugiums von 5.577 qm vorgesehen. Der vorgesehene Waldbestand ist im Umweltbericht nicht

Die Auswahl der konkreten Waldrefugiums wird die Stadt in Abstimmung mit dem Forstamt und der zuständigen Forstrevierleitung vornehmen.

konkretisiert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Auswahl des konkreten Waldrefugiums in Abstimmung mit dem Forstamt und der zuständigen Forstleitung zu erfolgen hat.

Ein anererkennungsfähiges Waldrefugium muss mindestens einen Hektar aufweisen. Diese Mindestgröße ist im Anerkennungsprozess zu berücksichtigen. Unter den oben genannten Voraussetzungen stimmt das Forstamt dem Vorhaben zu.

Die Gesamtmaßnahme „Ausweisung eines Waldrefugiums im Talwald“ erfüllt die Mindestgröße von einem Hektar. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden aus der Gesamtmaßnahme nur 5.577 qm als Ausgleichsfläche benötigt.

2. Vodafone GmbH

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem derzeit rechtverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, sondern aus dem FNP 2035. Für den FNP 2035 liegt derzeit noch keine Genehmigung durch das Regierungspräsidium vor. Die Bekanntmachung des Bebauungsplans soll erst erfolgen, wenn der FNP 2035 genehmigt ist. Auf eine Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplans kann dann verzichtet werden.