

## Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen

Datum	Aktenzeichen	Bearbeitung	Gremium	Sitzungsart	Vorlagen-Nr.
03.03.2021	BA-621.21	Bauamt Betina Ritzal Tel.: 07157 1293-29	GR 16.03.2021	öffentlich	SV/051/2021

### **Bebauungsplan "Bonholz III - 2. Änderung und Erweiterung"; - Erneuter Aufstellungsbeschluss - Billigung des Vorentwurfes des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften vom 16.03.2021 - Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

#### **Anlagen**

1. Zeichnerischer Teil – Vorentwurf vom 16.03.2021,
2. Textteil – Vorentwurf vom 16.03.2021,
3. Begründung – Vorentwurf vom 16.03.2021,
4. Umweltbericht (Stadt Waldenbuch, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, Stand: Vorentwurf 16.03.2021, StadtLandFluss, Nürtingen, 01.03.2021)
5. Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“  
Relevanzprüfung und Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, StadtLandFluss, Nürtingen, in Zusammenarbeit mit Stauss und Turni, Tübingen, 01.03.2021.
6. Stadt Waldenbuch, Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Bonholz III, 2. Änderung und Erweiterung, Bernard Gruppe, Aalen, 20.10.2020.
7. Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“,  
Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 01. März 2021.
8. Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“  
Geruchsmissionsprognose, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 01. März 2021.
9. Ingenieurgeologisches Gutachten – Finale Fassung – Projekt: Erweiterung Bonholz III in 71111 Waldenbuch, Gutachten Nr. 62473, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 29.04.2020.
10. Stellungnahme zum BV: Erweiterung Bonholz III, Grundwassererkundung, Projekt Nr. 62473, Institut Dr. Haag, Kornwestheim, 07.12.2020.

#### **I. Beschlussvorschlag**

1. **Für den im zeichnerischen Teil vom 16.03.2021 dargestellten Bereich des Planungsbüros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan zusammen mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) erneut aufgestellt.**

2. Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanvorentwurf „Bonholz III - 2. Änderung und Erweiterung“ vom 16.03.2021 und dem Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften vom 16.03.2021, jeweils mit Begründung vom 16.03.2021 einschließlich des Umweltberichts vom 01.03.2021 und den Anlagen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zu (Anlagen 1-10).
3. Der Gemeinderat beschließt, auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs mit Begründung vom 16.03.2021 einschließlich des Umweltberichts vom 01.03.2021 und den Anlagen die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) durchzuführen und gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung zu unterrichten.

## II. Vorberatung

= ohne Vorberatung

= Vorberatung im VA

= Vorberatung im TA

## III. Finanzielle Auswirkungen

Auswirkungen auf den **Ergebnishaushalt**

von der Haushaltsplanung abgedeckt unter dem Produkt 51 10 00 00 00

## IV. Sachverhalt

### 1. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Ein Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ wurde bereits mit dem Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.10.2019 eingeleitet (SV/211/2019). Maßgebend für den Planbereich ist der Lageplan vom 22.10.2019. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,49 ha bei diesem Aufstellungsbeschluss betragen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung wurde um den gesamten rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bonholz III - 1. Änderung“ vergrößert, da bei den ersten artenschutzrechtlichen Begehungen u.a. Zauneidechsen an der Straße „Im Meißel“, innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bonholz III - 1. Änderung“, gefunden wurden. Die Ersatzmaßnahmen sollen an den Fundstellen realisiert werden. Um die Umsetzung gewährleisten zu können, wurde der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Bonholz III - 2. Änderung und Erweiterung“ entsprechend um den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bonholz III - 1. Änderung“ vergrößert. Es soll daher ein der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ erneut gefasst werden.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet nun folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 4298, 4299, 4300, 4301, 4302, 4304, 4305, 4306, 4490/1, 4490/2, 4490/3, 4490/4, 4490/5 (Straße Bonholz), 4491/1, 4491/2, 4491/4, 4491/5, 4491/6, 4499/15.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 4433/2, 4499 (Im Meißel) und 4623/2 (Bonholzstraße).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 16.03.2021. Das Plangebiet beträgt beim erneuten Aufstellungsbeschluss nun eine Größe von ca. 5,69 ha.

## **Ziele und Zwecke der Planung**

Die Firma Alfred Ritter GmbH & Co. KG. hat an seinem Hauptstandort über den Bestand hinaus nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten, aufgrund der Nähe zu ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten und des Landschaftsschutzgebietes.

Um der Firma die Ansiedlung eines zweiten Standorts in Waldenbuch zu ermöglichen, wurde bereits im Jahr 2014 der Bebauungsplan „Bonholz III - 1. Änderung“ aufgestellt, der am 22.08.2014 in Kraft getreten ist.

Das Unternehmen wünscht im Gewerbegebiet Bonholz eine Flächenerweiterung in Richtung Osten, über den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bonholz III – 1. Änderung“, hinaus. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll für die ortsansässige Firma Alfred Ritter GmbH & Co. KG Planungssicherheit für eine mittelfristige Betriebserweiterung geschaffen werden. Eine zukünftige Betriebserweiterung dient der Sicherung der wirtschaftlichen Selbstständigkeit und soll dauerhaft zum Wachstum der Firma Alfred Ritter GmbH & Co. KG führen. Die Bebauungsplanänderung trägt dazu bei, die Zukunftsfähigkeit der Firma mit einem 2. Standort in Waldenbuch sicherzustellen und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu unterstützen. Dabei spielt, wie auch bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bonholz III - 1. Änderung“, die Topographie bzw. Einsehbarkeit der Grundstücke ebenso eine wichtige Rolle, wie die Umweltverträglichkeit.

## **2. Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**

### **Flächennutzungsplan**

In der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch/ Steinenbronn (genehmigt am 21.11.2019), ist das Plangebiet als Sonderbaufläche bzw. geplante Sonderbaufläche dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Südwesten wurde als gewerbliche Baufläche aufgenommen.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

### **Bebauungspläne**

Für den westlichen Bereich des Plangebietes „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ besteht der Bebauungsplan „Bonholz III - 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit dem 22.08.2014, der für die Fläche ein Sondergebiet „Schokoladenfabrik“ festsetzt. Für den Bereich im Osten existiert bislang kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

## **3. Bebauungsplanvorentwurf und Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften**

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet – Schokoladenfabrik“ festgesetzt. Die Nutzungen entsprechen den Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Bebauungsplanänderung.

Im westlichen Bereich wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,50 m festgesetzt, synonym zur Gebäudehöhenfestsetzung des BP „Bonholz III - 1. Änderung“. Im Osten kann u.a. durch technische Neuerungen, die Gebäudehöhe um 5 m reduziert, auf 25 m festgesetzt werden, anstatt der ursprünglich vorgesehenen 30 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den Planungen der Firma Alfred Ritter GmbH & Co. KG. Aufgrund der Anlage von Ersatzmaßnahmen für die Zauneidechse wird die überbaubare Grundstücksfläche im Westen, im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, entsprechend zurückgenommen. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird, wie bereits in der 1. Änderung, der Waldabstand von 30 m berücksichtigt (gem. § 4 LBO). Die Grundflächenzahl wird für die Hauptanlagen mit 0.8 festgesetzt.

Als Dachform sind Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 10° vorgesehen sowie eine extensive Dachbegrünung, mit der Möglichkeit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu realisieren.

Im Süden des Geltungsbereiches wird die Straße „Bonholz“ als öffentliche Verkehrsfläche

festgesetzt. Gem. der 1. Änderung wurde bereits ein Großteil der öffentlichen Verkehrsfläche realisiert. Diese wird in Richtung Osten, entsprechend der Vergrößerung des Plangebietes, verlängert.

Insgesamt soll eine umgebungsverträgliche Gestaltung erfolgen. Entsprechende Festsetzungen zur Eingrünung, Gestaltung und Farbgebung werden getroffen und auch aus der 1. Änderung übernommen.

Der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung kreuzende Feldweg (Flst.-Nr. 4306) wird voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt in Anspruch genommen bzw. überbaut. Bis zur Inanspruchnahme steht der Feldweg der landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin zur Verfügung und bleibt öffentlich gewidmet. Im Bebauungsplan wird dieses Vorgehen durch die bedingte Festsetzung gewährleistet. Im Falle der Inanspruchnahme des Feldweges (Flst.-Nr. 4306) durch die Firma Alfred Ritter GmbH & Co. KG, wird östlich des Plangebietes, auf dem Flurstück 4287 ein Ersatzweg, realisiert.

#### **4. Umweltbericht**

Zur Berücksichtigung des Umweltschutzes ist für Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gem. § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht (Stadt Waldenbuch, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, Stand: Vorentwurf 16.03.2021, StadtLandFluss, Nürtingen, 01.03.2021) liegt vor. Er ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung (Anlage 4).

#### **5. Gutachten / Untersuchungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes mit den umgebenden Nutzungen verträglich ist. Zur grundsätzlichen Beurteilung der Planungen wurden Fachgutachten eingeholt, um die fachlichen Aspekte wie Artenschutz, Verkehr, Boden/ Baugrund, Geruch und Schall zu prüfen.

Im Einzelnen handelt es sich hierbei um folgende Gutachten:

##### **1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 5)**

Für die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Schmetterlinge und Amphibien wurden vertiefende Untersuchungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung („Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ Relevanzprüfung und Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, StadtLandFluss, Nürtingen, in Zusammenarbeit mit Stauss und Turni, Tübingen, 01.03.2021“) durchgeführt. Den artenschutzrechtlichen Konflikten, die vor allem auf die Funktion der Ackerflächen als Bruthabitat für Feldlerchen sowie die Ansiedlung von Zauneidechsen im Geltungsbereich des Bestands-Bebauungsplans und die Nutzung der Feldhecke als Bruthabitat für verschiedene Vogelarten, insbesondere die Goldammer, zurückzuführen sind, kann mit entsprechenden Maßnahmen, wie die Anlage von Habitatflächen im Osten und Westen innerhalb des Plangebiets, begegnet werden.

##### **2. Aktualisierte Verkehrsuntersuchung (Anlage 6)**

In der aktualisierten Verkehrsuntersuchung („Stadt Waldenbuch, Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Bonholz III - 2. Änderung und Erweiterung, Bernard Gruppe, Aalen, 20.10.2020“) wurden die Knotenpunkte Bonholzstraße/Tübinger Straße (Knotenpunkt 01), der Knotenpunkt Tübinger Straße/Weilerbergstraße (Knotenpunkt 10) und der Knotenpunkt Stuttgarter Straße/Tübinger Straße/Gartenstraße (Knotenpunkt 12) durch das Ingenieurbüro Benner Bernard untersucht.

In der Zusammenfassung ergab sich folgendes Ergebnis:

- Alle untersuchten Knotenpunkte im Stadtgebiet (KP01, KP10 und KP12) sind weiterhin leistungsfähig.
- Geringe Verkehrszunahme durch die Ansiedlung der Firma Ritter von ca. 300 KFZ pro Tag.

### **3. Schalltechnische Untersuchung (Anlage 7)**

In der schalltechnischen Untersuchung („Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 01. März 2021“) wurden Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet auf schutzbedürftige Einrichtungen außerhalb des Gebietes untersucht.

Für den Bebauungsplan wurde vorgeschlagen, eine Geräuschkontingentierung mit Zusatzkontingenten in Richtungssektoren zur planerischen Beschränkung der Schallemissionen für den Tag- und Nachtzeitraum festzuschreiben.

Die Prüfung der grundsätzlichen Realisierbarkeit der im Plangebiet vorgesehenen/zulässigen Nutzung (Schokoladenfabrik) ist aus schalltechnischer Sicht am Standort grundsätzlich möglich. Der detaillierte schalltechnische Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit ist im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens mit dem Bauantrag zu führen.

### **4. Geruchsmissionsprognose (Anlage 8)**

In der Geruchsmissionsprognose („Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ Geruchsmissionsprognose, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 01. März 2021“) wurde untersucht, ob sich bei der geplanten bauplanungsrechtlichen Nutzung Konflikte im Hinblick auf Geruchsmissionen mit umliegenden bestehenden Nutzungen ergeben.

Die Geruchsmissionsprognose zum Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ in Waldenbuch hat zum Ergebnis:

- Auf der gesamten Siedlungsfläche der Stadt Waldenbuch wird die Irrelevanzschwelle nach der Geruchsmissionsrichtlinie von 2 % durch eine Schokoladenfabrik mit Kakaoröstanlage unterschritten.
- Erhebliche vorhabenbedingte Geruchsbelästigungen in der Nachbarschaft sind daher nicht zu besorgen.

Die im Plangebiet vorgesehene Nutzung (Schokoladenfabrik) ist damit in Bezug auf den Schutz vor Geruchsmissionen am Standort grundsätzlich realisierbar. Der detaillierte Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit in Bezug auf den Schutz vor Geruchsmissionen ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren mit dem Bauantrag zu führen.

### **5. Ingenieurgeologisches Gutachten (Anlage 9 und 10)**

Zur direkten Erkundung und Bewertung der Untergrundverhältnisse wurde die hydrogeologische Situation untersucht und Angaben zur Gründung gemacht. Weiter wurden Angaben zur Wiederverwertung der Aushubböden erarbeitet („Ingenieurgeologisches Gutachten – Finale Fassung – Projekt: Erweiterung Bonholz III in 71111 Waldenbuch, Gutachten Nr. 62473, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 29.04.2020“).

Im Zuge der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bonholz III - 1. Änderung“ wurde bereits ein Erschließungsgutachten erstellt. Bei den damals durchgeführten Bohrungen wurden keine Grundwasserzutritte festgestellt. Im ingenieurgeologischen Gutachten traten Wassereintritte in den Bohrungen auf. Zur Abklärung der unterschiedlichen Ergebnisse hat das

Büro Institut Dr. Haag GmbH eine Stellungnahme abgegeben, die ebenfalls als Anlage zum vorliegenden Bebauungsplan beigefügt ist „Stellungnahme zum BV: Erweiterung Bonholz III, Grundwassererkundung, Projekt Nr. 62473, Institut Dr. Haag, Kornwestheim, 07.12.2020

## 6. Hinweis

Die Gutachten und Untersuchungen werden im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgelegt. Nach Vorliegen dieser Stellungnahmen erfolgt die Beratung des Bebauungsplanentwurfs im Gemeinderat. Die Verwaltung schlägt aus Gründen der Beratungseffizienz und dem finanziellen Aufwand vor, dass die Gutachter der Fachbüros erst zur Beratung des Bebauungsplanentwurfs eingeladen werden.

Sollten bereits zur Beratung des Bebauungsplanentwurfs Fragen von den Mitgliedern des Gemeinderats an die Sachverständigen der Fachbüros bestehen, bitte wir um eine **Rückmeldung per E-Mail bis zum Montag, 15.3.2021, 12.00 Uhr** an Frau Ritzal, Bauamt: [betina.ritzal@waldenbuch.de](mailto:betina.ritzal@waldenbuch.de) zu richten, welcher Sachverständige der Fachbüros zur Sitzung am 16.03.2021 eingeladen werden muss.

## V. Weitere Vorgehensweise

Nach Beschluss durch den Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung das Büro Baldauf Architekten GmbH mit der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und Behörden wird voraussichtlich im Zeitraum vom 29.03.2021 bis einschließlich 30.04.2021 durchgeführt. Zudem beauftragt die Stadtverwaltung das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH mit der Erarbeitung des Entwurfs „Bonholz III - 2. Änderung und Erweiterung“ nach der erfolgten frühzeitigen Unterrichtung.

gez. Lutz  
Bürgermeister

--	--	--	--	--	--