Stadt Herrenberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Binsenkolben VI“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

24.07.2025

KE

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Gewerbegebiet „Binsenkolben VI“

Auftraggeber:

Stadt Herrenberg

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2172
Fax +49 711 6454-2228
www.kommunalentwicklung.de

Dipl.-Ing. Helga Lambart – Projektleiterin

Stuttgart, den 24.07.2025

1. Planungsanlass

Die große Kreisstadt Herrenberg gilt durch ihre vernetzte Lage südlich der Landeshauptstadt Stuttgart und südlich des wirtschaftsstarken gemeinsamen Mittelzentrums Sindelfingen und Böblingen, verbunden durch die Bundesautobahn A 81 (Stuttgart-Singen) als einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte der Oberen Gäu-Region. Anhand des Gewerbeflächenkonzepts der Prognos AG aus dem Jahre 2016 besteht in Herrenberg akuter Handlungsdruck für die Ausweisung von Gewerbeflächen zur Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbebetrieben von etwa 27-32 ha.

Das aktuelle „Leitbild Herrenberg 2035“ definiert die Ziele einer aktiven Gewerbeflächenausweisung im Kontext bestehender Gewerbeflächen sowie das Vorhalten von kleinteiligen, dezentralen Flächenangeboten in den Stadtteilen und der Kernstadt zur Sicherung der örtlichen, nicht verkehrsintensiven Gewerbe-, Handels- und Handwerksbetriebe mit Eigenentwicklung. Hervorgehoben ist das Ziel das Gewerbegebiet „Binsenkolben VI“ in Kuppingen zu entwickeln.

Zunächst war daher in Herrenberg-Kuppingen der Bebauungsplan „Binsenkolben VI“ aufgestellt worden mit einer Gesamtfläche von ca. 7,1 ha, davon ca. 6,0 ha gewerbliche Bauflächen und ca. 1,1 ha als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel. Auf Grund bestehender Eigentumsverhältnisse nahm die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen noch einige Zeit in Anspruch, während der bestehende Lebensmittelmarkt zeitnah erweitert werden und auf Grund von dringendem Bedarf angrenzend ein Drogeriemarkt angesiedelt werden sollte.

Das ursprüngliche Bebauungsplanverfahren „Binsenkolben VI“ wurde daher in zwei Verfahren geteilt und zunächst der Bebauungsplan „Binsenkolben VI a“ als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel fortgeführt. Dieser Bebauungsplan wurde am 18.02.2020 als Satzung beschlossen.

Das übrige für gewerbliche Bauflächen vorgesehene Gebiet wurde anschließend zunächst mit einer Größe von ca. 6,0 ha weiterentwickelt. Auf Grund mangelnder Mitwirkungsbereitschaft eines Eigentümers wurde das Plangebiet in einem nächsten Verfahrensschritt nochmals auf ca. 4,9 ha verkleinert. Mit dieser Abgrenzung wurde das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen.

2. Verfahrensablauf

Abgrenzung ca. 7,1 ha

Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen am	21.11.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	07.12.2017

Abgrenzung ca. 7,1 ha

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, beschlossen am	21.11.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	07.12.2017
Öffentliche Auslegung	vom 11.12.2017 bis 19.01.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	07.12.2017 bis 19.01.2018

Abgrenzung ca. 6,0 ha

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, beschlossen am	23.11.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	23.12.2021
Öffentliche Auslegung	vom 03.01.2022 bis 15.02.2022
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	20.12.2021 bis 15.02.2022

Abgrenzung ca. 4,9 ha

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB, beschlossen am	14.05.2024
Ortsübliche Bekanntmachung	29.05.2024
Veröffentlichungsfrist	vom 10.06.2024 bis 12.07.2024
Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom	05.06.2024 bis 12.07.2024

Abgrenzung ca. 4,9 ha

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB, beschlossen am	18.03.2025
Ortsübliche Bekanntmachung	27.03.2025
Veröffentlichungsfrist	vom 28.03.2025 bis 30.04.2025
Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom	27.03.2025 bis 30.04.2025

Als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am **22.07.2025**

In Kraft gesetzt gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung am

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB mit einer Abgrenzung von ca. 7,1 ha

Der Gemeinderat hatte am 21.11.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Binsenkolben VI“ mit einer Abgrenzung von ca. 7,1 ha aufzustellen. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.12.2017 bis 19.01.2018 in Form einer Planoffenlage frühzeitig beteiligt.

Von der Öffentlichkeit sind 49 Stellungnahmen mit 129 Unterschriften eingegangen. Diese bezogen sich im Wesentlichen auf die Erschließung des gesamten Gewerbegebietes über die Otto-Hahn-Straße, auf ein erhöhtes zu erwartendes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Verkehrs- bzw. Lärmbelastungen der angrenzenden Wohnbebauung sowie auf die geplante Ansiedelung eines Drogeriemarktes und einer Tankstelle sowie auf das Thema Lärm im Allgemeinen.

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.12.2017 im selben Zeitraum an der Planung beteiligt. Von 15 angehörten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind 10 Stellungnahmen eingegangen. Wesentliche Stellungnahmen bezogen sich auf den geplanten Einzelhandel, auf den Immissionsschutz sowie auf Artenschutz, Boden- und Grundwasserschutz.

Auf Grund der Dringlichkeit, den Lebensmittelmarkt für die Einwohner der Stadtteile Kuppingen, Oberjesingen und Affstätt zu erweitern und einen Drogeriemarkt anzusiedeln, wurde das Bebauungsplanverfahren „Binsenkolben VI“ in zwei Verfahren geteilt und mit „Binsenkolben VI a“ das Bebauungsplanverfahren als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel fortgeführt. Die Bauabschnittsbildung wurde notwendig, da bislang im Bereich des geplanten Gewerbegebietes nicht alle Baugrundstücke erworben werden konnten. Die Grundstücke im Bauabschnitt „Binsenkolben VI a“ befanden sich in kommunaler Hand bzw. in der Hand des bestehenden Discounters. Der Bebauungsplan für das Sondergebiet „Binsenkolben VI a“ wurde am 15.09.2022 in Kraft gesetzt.

Der über das geplante Sondergebiet hinausgehende Teil des ursprünglichen Bebauungsplans „Binsenkolben VI“ wurde weiterhin für Gewerbeansiedlungen vorbereitet, für die in Herrenberg und insbesondere in Kuppingen eine große Nachfrage besteht.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Binsenkolben VI“ wurde auf Grund der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und auf Basis weiterführender Gutachten und Planungen mit einer Abgrenzung von ca. 6,0 ha weiterentwickelt.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom 29.03.2019 wurden Emissionskontingentierungen sowie Zusatzkontingentierungen festgesetzt.

Im Zuge des vorliegenden Umweltberichts wurden ausführliche Pflanzgebote und Pflanzbindungen erlassen sowie die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgearbeitet und präzisiert.

Im Textteil wurde ein eigenständiger Passus für Festsetzungen von Photovoltaikanlagen und Solarthermische Anlagen getroffen, die örtlichen Bauvorschriften wurden teilweise verschlankt und präzisiert sowie zahlreiche weitere Hinweise aufgenommen.

Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB mit einer Abgrenzung von ca. 6,0 ha

Der Gemeinderat hatte am 23.11.2021 dem Bebauungsplanentwurf „Binsenkolben VI“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.09.2021 mit einer verkleinerten Abgrenzung von ca. 6,0 ha zugestimmt. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 03.01.2022 bis zum 15.02.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Zuge der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanverfahrens „Binsenkolben VI“ gingen von der Öffentlichkeit fünf unterschiedliche Stellungnahmen in 14 Schreiben mit 21 Unterschriften ein. Im Wesentlichen bezogen sich diese auf Verkehrszunahmen durch das geplante Gewerbegebiet sowie auf die Belastung der bestehenden Wohngebiete durch die geplanten Zufahrten. Es wurde darum gebeten alternative Zufahrtmöglichkeiten zu prüfen. Diese Prüfung ist bereits im Zuge der Entwurfsplanung erfolgt. Allerdings wurde eine Zufahrt über die K 1081 durch den Straßenbaulastträger wegen Minderung der Leistungsfähigkeit der Kreisstraße abgelehnt und eine weitere Anbindung an die Nufringer Straße schied aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit aus.

Von 33 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 16 Stellungnahmen von 15 verschiedenen TöB ein.

Das Bebauungsplanverfahren mit der Abgrenzung von ca. 6,0 h wurde anschließend auf Grund der mangelnden Mitwirkungsbereitschaft eines Eigentümers gestoppt und zu einem späteren Zeitpunkt mit einer erneuten Verkleinerung auf eine Abgrenzung von ca. 4,9 ha wieder aufgenommen. Auf Grund der dadurch geänderten Rahmenbedingungen wurde der Entwurf vom 27.03.2024 gegenüber dem vorangegangenen Entwurf vom 27.09.2021 grundlegend überarbeitet.

Folgende wesentlichen Änderungen wurden vorgenommen:

<u>Planzeichnung:</u>

- Reduzierung des Geltungsbereiches mit Herausnahme der landwirtschaftlichen Flächen im Norden. Der Geltungsbereich beträgt nun ca. 4,9 ha gegenüber ca. 6,0 ha des Entwurfs vom 27.09.2021. Der Geltungsbereich wurde so weit nach Süden verlegt, dass die nördlichen landwirtschaftlichen Flächen über einen Wiesenweg in Verlängerung der Wendeplatte der Otto-Hahn-Straße mit einer Breite von 4,0 Meter angefahren werden können. Der Wiesenweg führt über den gesamten nördlichen Abgrenzungsbereich nach Osten und ermöglicht auch die Wartung der Retentionsfläche im Nordosten des Gebiets. Es ist vorgesehen die Fläche des Wiesenwegs und der Retentionsfläche als eigenständige geteilte Flurstücke im Eigentum der Stadt Herrenberg zu belassen.
- Auf Grund der geänderten Erschließungssituation wurden die Gebiete GE 1 - GE 3 neu geordnet.
- Die neu erarbeitete Schalltechnische Untersuchung hat eine neue Kontingentierung der Teilflächen sowie eine neue Zusatzkontingentierung veranlasst. Zusätzlich wurden Lärmpegelbereiche aufgenommen.
- Die Pflanzgebote wurden differenziert in PFG 1 - PFG 3. Die Baumstandorte entlang der K 1081 wurden Richtung Westen verschoben, um der Forderung des Landratsamtes Böblingen, Fachbereich Straßenbau, nachzukommen.

Textteil:

A. Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.1 Gemäß der Änderung der Baunutzungsverordnung, rechtswirksam seit 07.07.2023, wurden in GE 1, GE 2 und GE 3 Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als zulässig aufgenommen.

B.1.1. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind in GE 1 zulässig, um die gegenwärtige Flüchtlingsunterbringung auch in dem künftigen Gewerbegebiet zu ermöglichen.

B.1.4 Die Emissionskontingentierung wurde neu berechnet und an aktuelle Gesetzesgrundlagen angepasst.

B.5 Die Pflanzgebote wurden aktualisiert.

B.6 Die Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen und Solarthermie-Anlagen wurden aktualisiert und dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz, rechtsgültig seit 11.02.2023, angepasst. Damit sind die Vorschriften zur Gestaltung und zu Abständen entfallen. Es darf lediglich die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigt werden, da diese in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bilanziert ist. Wie jeder Einzelne diese Vorgabe einhält, steht in seiner eigenständigen Verantwortung.

B.7. Auf Grund der Gebietsreduzierung wurde die K 1068 aus der Festsetzung genommen.

B.10.4 Klarstellung der Festsetzung zu wasserdurchlässigen Belägen.

B.11 Die Immissionsschutzmaßnahmen wurden auf Grund des neuen Gutachtens vom 19. März 2024 vollständig neu gefasst.

B.12 Die Pflanzgebote PFG 1 bis PFG 8 wurden auf Grund der Planzeichnung und des Umweltberichts vom 27.03.2024 grundlegend überarbeitet.

C. Örtliche Bauvorschriften

C.2 Die Pflanzgebote wurden innerhalb der Festsetzungen zu Werbeanlagen aktualisiert.

C.3.1 Zaunanlagen entlang der Kreisstraße K 1081 haben nun einen Abstand von mindestens 7,5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

D. Hinweise

D.4 Die Ausgleichs- und Ökokontomaßnahmen wurden an die geänderte Gebietsgröße angepasst.

D.6 Die Hinweise zum Schallschutz wurden auf Grund des neuen Gutachtens vom 19. März 2024 vollständig überarbeitet.

D.8 Aufnahme eines Hinweises zum Umgang mit gefahrverdächtigen Flächen und Altlasten

D.10 Aufnahme von Gesetzesinhalten des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes

D.11 Aufnahme eines Hinweises zum Thema Grundwasserschutz

D.13 Anpassung der Hinweise zum Thema Entwässerung

D.14 Entfall des Hinweises zu Energie und Gewinnung regenerativer Energien auf Grund einer überholten Gesetzeslage, dafür Aufnahme eines Hinweises zum Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz.

Begründung:

A. Planungsvorhaben
Alle Kapitel wurden aktualisiert und Plandarstellungen angepasst.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen
Die Begründung wurde entsprechend den Änderungen im Textteil überarbeitet und aktualisiert.

C. Örtliche Bauvorschriften
Die Begründung wurde entsprechend den Änderungen im Textteil überarbeitet und aktualisiert.

D. Fachplanungen und Untersuchungen
Die Texte wurden soweit erforderlich überarbeitet.

Umweltbericht und Gutachten:

- Der Umweltbericht mit Datum vom 27.03.2024 wurde der Gebietsabgrenzung angepasst, die neuen bzw. aktualisierten Gutachten wurden eingearbeitet und die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt bzw. bezüglich der Pflanzgebote und Pflanzbindungen vorgegeben.
- Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag von Pirol Projektinstitut wurde der neuen Abgrenzung mit Datum vom 27.03.2024 angepasst.
- Die Verkehrsprognose von der Bernard Gruppe wurde mit Datum vom 25.03.2024 aktualisiert und die Berechnungen der reduzierten Abgrenzung angepasst.
- Die Schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 19.03.2024 vom Ingenieurbüro ISIS wurde grundlegend neu erarbeitet. Zu Grunde lag diesem die aktualisierte Verkehrsprognose.
- Der Erläuterungsbericht zur Abwasser- und Niederschlagsbeseitigung wurde vom Ingenieurbüro Wörn mit Datum vom 12.03.2024 aktualisiert.

Erneute Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB mit einer Abgrenzung von ca. 4,9 ha

Der Gemeinderat hatte am 14.05.2024 den Bebauungsplanentwurf „Binsenkolben VI“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.03.2024 mit einer verkleinerten Abgrenzung von ca. 4,9 ha zugestimmt. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 10.06.2024 bis zum 12.07.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.

Im Zuge der erneuten Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanverfahrens „Binsenkolben VI“ ging von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme ein.

Von 46 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 21 Stellungnahmen ein.
Nach der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden der Planteil sowie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs vom juristischen Beistand der Stadt Herrenberg geprüft. Die Prüfung führte zu Anpassungen des Bebauungsplanentwurfs, die eine erneute Veröffentlichung veranlasst haben.

Als Ergebnis der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der juristischen Prüfung wurden folgende wesentlichen Änderungen vorgenommen:

Planzeichnung:

- Es wurden Abgrenzungen unterschiedlicher Bezugshöhen eingeführt, die auf möglichen Grundstückzuschnitten basieren.
- Für jeden dieser Abschnitte wurde eine Bezugshöhe in Metern über Normallhöhennull eingeführt, die sich an der angrenzenden Straßenplanung sowie dem natürlichen Gelände orientiert.
- Die Retentionsfläche im Nordosten wurde als öffentliche Grünfläche und als Fläche für oberflächliche Wasserableitung festgesetzt.
- Das Planzeichen für die Abgrenzung von Teilflächen für Lärmkontingentierung wurde von einer lilafarbenen Wellenlinie in eine lilafarbene x-Linie geändert.
- Die Nutzungsschablonen wurden neu angeordnet.
- Die Zeichenerklärung wurde überarbeitet und neu strukturiert.

Textteil:

A Rechtsgrundlagen
Der Begriff „Hinweis“ zur Aufhebung früherer Bebauungspläne und Verordnungen ist entfallen, um einen Festsetzungscharakter zu erwirken.

B Planungsrechtliche Festsetzungen
Unter B.2, B.2.1, B.2.2 und B.3 wurde der Begriff „Planeinschrieb“ in „Planeintrag“ abgeändert.

B.1 GE 1 und GE 2 wurden zusammengefasst, da die Differenzierung der Nutzungen entfallen ist und die Unterscheidung zwischen GE 1 und GE 2 nur noch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe) besteht. In allen drei Teilflächen 1 bis 3 sind Nutzungen, die zuvor zulässig waren, nun in die ausnahmsweise Zulässigkeit überführt worden. Unbestimmte Begriffe wie „unselbstständige und der Hauptnutzung untergeordnete“ sowie „den Betrieben untergeordnete“ sind entfallen. Im Gebiet GE 3 besteht der Unterschied zu GE 1 und GE 2, dass unverändert Tankstellen zulässig sind.

B.2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Der Text wurde neu formuliert. Der untere Bezugspunkt der baulichen Anlagen ist nun die jeweils festgesetzte Bezugshöhe über Normalhöhennull.

B.2.3 Bezugshöhen
Es wurden abschnittweise Bezugshöhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, die die zuvor als Bezug zugrunde gelegte Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsflächen ersetzen. Es wurde eine Festsetzung eingefügt, wie die Bezugshöhen gemittelt werden sollen, wenn die künftigen Grundstückszuschnitte abweichend von den in der Planzeichnung eingetragenen Abgrenzungen unterschiedlicher Bezugshöhen erfolgen.

B.5 Flächen für Nebenanlagen
Die Festsetzung wurde um Container und Mulden ergänzt. Stellplätze und Werbeanlagen wurden von der Zulässigkeit in ausnahmsweise Zulässigkeit überführt ohne Rechtsanspruch.

B.6 Photovoltaikanlagen und Solarthermie-Anlagen

Der Absatz wurde gestrichen. Auf Grund der aktuellen Gesetzeslage findet sich für Einschränkungen der regenerativen Energien keine Gesetzesgrundlage mehr. Die Festsetzung wurde als Hinweis in D.15 verschoben.

B.7 Verkehrsflächen

Der Satz „Für die Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Straßenplanung maßgeblich“ wurde auf den entsprechenden Absatz in der Begründung beschränkt.

B.8 Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

Der Absatz wurde gestrichen. Die Festsetzung, Eingriffe in Privatgrundstücke ohne Entschädigung zu dulden, ist unzulässig.

B.10.1 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die Zulässigkeit, Beleuchtungszeiten auf erforderliche Mindestzeiten zu reduzieren, scheint bauplanungsrechtlich keine Rechtsgrundlage zu haben. Die Festsetzung wurde als Hinweis in D.3 verschoben.

B.10.2 Artenschutzmaßnahmen

Die Zulässigkeit, Rodungszeiten auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. zu beschränken, scheint bauplanungsrechtlich keine Rechtsgrundlage zu haben. Die Festsetzung wurde als Hinweis in D.3 verschoben.

B.11. Immissionsschutzmaßnahmen

Der Text wurde teilweise umformuliert. Der Inhalt ist gleichbleibend.

B.12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Das Verbot für die Verwendung von Pestizideinsatz scheint bauplanungsrechtlich keine Rechtsgrundlage zu haben. Die Festsetzung wurde als Hinweis in D.3 verschoben.

C. Örtliche Bauvorschriften

C.4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Der alte Absatz wurde gestrichen. Aufschüttungen und Abgrabungen auf einen Meter zu beschränken, ist bei der vorhandenen Topographie unverhältnismäßig. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, wird eine Beschränkung gestalterisch nicht für erforderlich gehalten.

C.4 Höhenlage der Grundstücke

Der Absatz wurde neu eingefügt. Da Aufschüttungen und Abgrabungen nicht mehr beschränkt sind, wird aus gestalterischen Gründen nun die Festsetzung eingeführt, dass das Gelände der Baugrundstücke in seiner Höhenlage den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzugleichen ist.

D. Hinweise

D.3. Artenschutzmaßnahmen

Die Hinweise wurden ergänzt.

D.6. Schallschutz

Der Passus wurde aus den ehemaligen Festsetzungen ergänzt und insgesamt gestrafft.

D.15 Photovoltaikanlagen und Solarthermie-Anlagen

Der Passus ist von den Festsetzungen in die Hinweise überführt worden.

Begründung:

A. Planungsvorhaben

A.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr
Der Absatz wurde auf Wunsch des Landratsamtes Böblingen, Fachbereich Straßenbau hinzugefügt.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen
Der Teil B wurde analog zu den Änderungen des Textteils angepasst.

C. Örtliche Bauvorschriften
Der Teil C wurde analog zu den Änderungen des Textteils angepasst.

E. Gutachten
Die Gutachtenliste wurde aktualisiert.

Umweltbericht

Der Umweltbericht mit Datum vom 27.03.2024 blieb unverändert.

Gutachten:

- Die Verkehrsprognose der Bernard Gruppe, Dresden, wurde mit Stand vom 17.01.2025 aktualisiert.
  Es wurden auf Grund des Hinweises des Landratsamtes Böblingen, Fachbereich Straßenbau Aussagen zur Leistungsfähigkeit der betroffenen Verkehrsknotenpunkte ergänzt. Im Ergebnis sind die Knotenpunkte weiterhin leistungsfähig.
- Die Baugrunduntersuchung vom Büro BGU, Deckenpfronn, wurde mit Stand vom 17.01.2025 ergänzt und auf die verkleinerte Abgrenzung angepasst.

Erneute Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB mit einer Abgrenzung von ca. 4,9 ha

Der Gemeinderat hatte am 18.03.2025 den geänderten Bebauungsplanentwurf „Binsenkolben VI“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.01.2025 zugestimmt. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 28.03.2025 bis zum 30.04.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.

Im Zuge der erneuten Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanverfahrens „Binsenkolben VI“ ging von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme ein.

Von 49 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 20 Stellungnahmen ein. Darüber hinaus wurden 6 Ämter und Abteilungen der Stadt Herrenberg beteiligt, von diesen ist eine Stellungnahme eingegangen.

Zum Satzungsbeschluss wurden in der Planzeichnung, im Textteil und der Begründung folgende redaktionelle Klarstellungen, Änderungen und Ergänzungen vorgenommen, die zu keiner erneuten Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs führen:

Planzeichnung

- Ergänzung der Daten zur Beschlussfassung, Bekanntmachung und Veröffentlichungsfrist des Entwurfs vom 27.01.2025
- Aktualisierung des Datums der Planzeichnung auf den 22.05.2025

Textteil

A. Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 und 1.2 Art der baulichen Nutzung
Unter nicht zulässig wurde klarstellend ergänzt: „3. Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht unter Nr. 5 und Nr. 6 der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt sind.“

8.2 Artenschutzmaßnahmen
Der letzte Satz wurde gestrichen, da es sich nicht um eine Festsetzung, sondern um eine Erläuterung handelt, die in der Begründung hinterlegt ist.

11. Die Überschrift „Grünflächen“ wurde in „Öffentliche Grünflächen“ geändert

12. Flächen für Abwasserbeseitigung, für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Regelung des Wasserabflusses:
Der letzte Satz wurde gestrichen, da es sich nicht um eine Festsetzung, sondern um eine Erläuterung handelt, die in der Begründung hinterlegt ist.

D. Hinweise

11. Grundwasserschutz: Es wurde ein Satz zum Antreffen von Grundwasser ergänzt.

12. Geotechnik: Es wurde ein Satz zum Schichtenwasser ergänzt.

15. Die Überschrift „Starkregen“ wurde in „Gefahren durch Starkregenereignisse“ geändert.
Der Absatz wurde überarbeitet, Eine Karte mit der Überlagerung der Baufenster und der Starkregengefahrenkarte der Stadt Herrenberg zum Plangebiet wurde beigefügt.

Begründung

A. Planungsvorhaben

4.2. Es wurde ein neues Kapitel „Gefahren durch Starkregenereignisse“ eingefügt.
Das Thema Starkregen wurde erläutert und ein Ausschnitt der Starkregengefahrenkarte der Stadt Herrenberg zum Plangebiet mit Legende beigefügt. Eine weitere Karte mit der Überlagerung der Baufenster und der Starkregengefahrenkarte stellt dar, dass die Betroffenheit der Baufenster sehr gering ist.

4.5 Öffentlicher Personennahverkehr: Die Buslinien wurden aktualisiert.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen
Der Teil B wurde analog zu den Änderungen des Textteils angepasst.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die Begründung zur möglichen Überschreitung des Orientierungswertes der Geschossflächenzahl in GE 2 wurde ausführlicher erläutert.

8.2 Artenschutzmaßnahmen
Die Wahlmöglichkeiten für die Ausführung von Nistkästen wurden begründet.

8.3 Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Die letzte Passage zum Thema Starkregenereignisse wurde in das Kapitel A.4.2. integriert.

D. Fachplanungen und Untersuchungen

3. Es wurde ein Kapitel zur Verkehrsprognose eingefügt und zusätzliche Aussagen zu den Verkehrsaufkommen Römerweg und südlicher Römerweg / Einmündung in die Oberjesinger Straße getroffen.

Gutachten

Es wurden keine Veränderungen oder Ergänzungen an Gutachten vorgenommen. Auch wurden keine weiteren Gutachten erstellt.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 2 a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf eines Bauleitplans eine Begründung beizufügen, die als gesonderten Bestandteil den Umweltbericht enthält. Dessen primäre Aufgabe besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden. Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus dem § 2 a des Baugesetzbuches.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen zwischen dem östlichen Siedlungsrand Kuppingens und der K 1081 geschaffen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein GE (Gewerbegebiet) festgesetzt. Dabei werden Differenzierungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung vorgenommen, die einerseits eine Gliederung der Nutzungsintensitäten und Störpotenziale ermöglichen und andererseits die Flächeninanspruchnahme begrenzen sowie unterschiedliche Gebäudehöhen zulassen.

Die wesentlichen durch den Bebauungsplan verursachten Umweltauswirkungen umfassen:

Schutzgut Mensch

Im Zusammenhang mit den bereits bestehenden sowie den langfristig im Umfeld zusätzlich geplanten, gewerblichen Nutzungen sind durch das geplante Gewerbegebiet Lärmbeeinträchtigungen der am Römerweg unmittelbar benachbarten Wohnnutzungen zu erwarten. Auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung sind daher im Gebiet des Bebauungsplans Emissionskontingentierungen festgesetzt, deren Nachweis im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erfolgen muss.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eine auf das Plangebiet fokussierte Artenschutzfachliche Untersuchung ergab, dass aufgrund möglicher Auswirkungen zeitliche Beschränkungen für vorbereitende Maßnahmen zur Baufeldfreimachung beachtet werden müssen, jedoch ansonsten mit keinen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen ist. Eine zur Plausibilisierung der ursprünglichen Ergebnisse im Jahr 2022 durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt ebenso zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Durch die Flächeninanspruchnahme gehen hauptsächlich Wiese mit mittlerem und Ackerflächen mit geringerem naturschutzfachlichem Wert verloren. Der gesamte Kompensationsbedarf kann allerdings nicht innerhalb des Gebiets ausgeglichen werden.

Schutzgut Boden

Gegenüber dem aktuellen Zustand ist bei Realisierung der Planung eine Nettoneuversiegelungsrate in Höhe von ca. 38.750 m² zu erwarten. Vorgesehene Maßnahmen zur Beschränkung der Inanspruchnahme sollen die Neuversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen. Von Inanspruchnahme sind Böden betroffen, denen eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe zukommt. Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung innerhalb des Plangebiets verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen, die durch bodenverbessernde Maßnahmen ausgeglichen werden müssen, wozu ein konzeptioneller Ansatz entwickelt wurde, der noch durch ein Bodenmanagementkonzept präzisiert wird.

Schutzgut Klima

Negative Auswirkungen auf klimarelevante Aspekte ergeben sich durch die Überbauung bislang kaltluftproduzierender Flächen. Vor dem Hintergrund des nur eingeschränkten Siedlungsbezugs der Kaltluftabflüsse ist die Beeinträchtigung als nicht erheblich einzustufen. Maßnahmen zur Durchgrünung können innerhalb des Gebiets auftretende negative Effekte minimieren.

Schutzgut Wasser

Für das Grundwasser ist in erster Linie mit einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und einer Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen. Maßnahmen zur dezentralen Versickerung über offene Flächen sind nur unter erschwerten Bedingungen möglich, da die vorkommenden Böden eine nur geringe Versickerungsfähigkeit aufweisen. Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Dachbegrünung, Anlage offener Vegetationsflächen etc. verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Landschaft

Mit der Planrealisierung werden der Eigenart der Landschaft entsprechende landwirtschaftliche Nutzflächen überbaut. Darüber hinaus sind keine Auswirkungen auf Einrichtungen der Erholungsinfrastruktur wie Wegeverbindungen etc. zu befürchten. Aufgrund der isolierten Lage sowie der durch umgebende Nutzungen nur eingeschränkten Funktion für das Landschaftserleben ist der Verlust als unerheblich einzustufen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen führt zu einem wirtschaftlichen Verlust (Flurbilanz: Vorrangflächen Stufe I). Zwar kann dieser im Rahmen der Umlegung und durch Baulandentwicklung monetär kompensiert werden. Der Wegfall landwirtschaftlicher Produktionsstätten ist jedoch nicht kompensierbar.

Herrenberg, den

_____

Susanne Schreiber, Baubürgermeisterin