

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input type="checkbox"/> positiv	<input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ

Zu den anfallenden Planungskosten hat sich der Projektträger in einem städtebaulichen Vertrag zur Übernahme verpflichtet.

Für die zusätzlich beanspruchte Fläche ist ein Ausgleich durch ökologische Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minderung der Auswirkungen auf das Klima getroffen, z.B. Dachbegrünung

Sachverhalt:

In der Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbands vom 24.05.2022 (Vorlage 2022/045) wurde für die geplante Erweiterungsfläche des Bebauungsplans Ghai II – Neckarwasen der Beschluss gefasst, die Satzung so zu ändern, dass die Bauleitplanung für die Erweiterungsfläche ebenso in den Zuständigkeitsbereich des Gemeindeverwaltungsverbands fällt.

Die Satzungsänderung wurde von der Rechtsaufsichtsbehörde Landratsamt Esslingen am 13.06.2022 genehmigt. Die Satzungsänderung ist mit der Bekanntmachung in den Gemeindeblättern Wendlingen und Köngen am 23.06.2022 und 24.06.2022 in Kraft getreten.

Das Gremium kann deshalb heute die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung", Planbereich 12/02, wie in Anlage 1 dargestellt beschließen einschließlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Ziele und Zwecke

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km nordöstlich des Ortszentrums der Gemeinde Köngen bzw. nordwestlich des Stadtzentrums von Wendlingen am Neckar im Bereich der Neckaraue. Es wird im Wesentlichen begrenzt

- im Nordwesten von der Plochinger Straße (K 1266) und dem anschließenden Neckarhang,
- im Südosten von der Bundesstraße B 313,
- im Südwesten von Teilen des Gewerbegebietes Ghai II-Neckarwasen,
- im Nordosten von der Zusammenführung der K 1266 und der B 313.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 15,5 ha (siehe Anlage).

Bedingt durch den zunehmenden Online-Handel und die damit verbundene deutliche Erhöhung des Sendungsaufkommens, werden derzeit bundesweit Kapazitätserweiterungen im Bereich der Postverteilungszentren erforderlich. Dies betrifft auch den Standort Köngen.

Durch die fehlenden leistungsfähigen Zu- und Abfahrten sowie den Mangel an Stellplatzflächen für Pkw und Lkw sowie für Wechselbrücken-/ Containerabstellflächen am Standort Köngen, wird derzeit der öffentliche Raum in der Umgebung, u.a. im südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet, in Anspruch genommen.

Es gibt zudem wenig Rückstauplatzfläche für ankommende Lkw, so dass es zu langen Abfertigungszeiten kommt. Dies führt wiederum zu einer erhöhten Verweildauer der Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum mit entsprechenden Störungen des Verkehrsablaufs. Insgesamt sind damit Schwierigkeiten im Hinblick auf eine effiziente Abwicklung der Betriebsabläufe verbunden.

Die DHL sieht daher am Standort in Köngen eine Bestandssicherung durch Kapazitätserhöhung sowie eine strategische Neuausrichtung in Bezug auf die Erschließung vor:

- Erweiterung des bestehenden Paketentrums durch den Neubau einer sogenannten „Colocation“ im nordöstlichen Teil des Plangebietes,
- Schaffung von zusätzlichen Stellplatzflächen für Wechselbrücken, Container, Lkw, Vans und Pkw,
- Errichtung von zwei Parkhäusern für Mitarbeiter und Zustellfahrzeuge,
- Schaffung notwendiger Distributionsflächen auf dem Gelände des Paketentrums,
- neue verkehrliche Anbindung an die Plochinger Straße einschließlich der erforderlichen Rückstauflächen auf dem künftigen Gelände,
- Schaffung einer neuen internen Verkehrsführung mit deutlich besseren Abfertigungsmöglichkeiten und einer Verkehrsentlastung für die umliegenden Gebiete,
- Sicherstellung des erforderlichen Lärmschutzes für die umliegenden Siedlungsgebiete auf Grundlage der erweiterten Gesamtanlage.

Die geplante Colocation schafft eine Kapazitätserhöhung des bestehenden Paketentrums und bietet gleichzeitig eine Verbesserung der haushaltsnahen Paketzustellung für die Region Köngen/Wendlingen am Neckar.

Der geplante Bau der Colocation ist nur am geplanten Standort sinnvoll umsetzbar. Nur so können Synergieeffekte genutzt und die Voraussetzungen für optimale Betriebsabläufe geschaffen werden. Zudem werden lange Anfahrtswege und damit zusätzliches Verkehrsaufkommen vermieden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schließt auch die Fläche des bestehenden DHL Paketentrums ein. Hier sollen neuer Stellplatzflächen angelegt und die interne Erschließung und der Lärmschutz verbessert werden.

Für das im Plangebiet befindliche Gelände des Motorsportclubs (MSC) Köngen-Wendlingen e.V. (Trail-Gelände für Motorräder) soll im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine Ersatzfläche bereitgestellt und planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die Planung entfallen Grünbestände (u.a. bestehende ökologische Ausgleichsflächen) die im Rahmen des geplanten Bebauungsplanverfahrens ausgeglichen werden müssen.

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Wendlingen am Neckar hat am 31. Mai 2017 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den (Angebots-)Bebauungsplan „Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“, Planbereich 12/02 gefasst. Im Anschluss wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Aufgrund zwischenzeitlich geänderter Planungsabsichten und neuer Anforderungen an die Planung wurde der Aufstellungsbeschluss für den (Angebots-) Bebauungsplan „Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“ vom 31. Mai 2017 aufgehoben. Der Plan soll auf der Grundlage eines Antrages des Vorhabenträgers mit neuem Aufstellungsbeschluss als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird erneut durchgeführt.

Grundlage für die Abgrenzung des Plangebietes bildet das Planungskonzept der Hellmich Unternehmensgruppe, Dinslaken vom 08.02.2022 (siehe Anlage).

Die Planung wird im weiteren Verfahren weiterentwickelt und bildet die Grundlage für die Bauleitplanung (FNP-Änderung/ vorhabenbezogener Bebauungsplan).

Für die Verwirklichung der Planung ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“ erforderlich.