

Bebauungsplan „1.Änderung Flachswiesen“ in Aidlingen

Anregungen und Bedenken zur öffentlichen Auslegung

<p>Verband Region Stuttgart</p> <p>19.03.2020</p>	<p>Die konkret geplante Verkaufsfläche fehlt.</p> <p>Ein GMA Gutachten fehlt mit Angaben zu Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Sortimentsbezogene Festsetzungen etc.</p>	<p>Ein Einzelhandelsgutachten vom 03.04.2018 liegt vor und wurde nachgereicht.</p> <p>Darin wird die mögliche Verkaufsfläche eines Drogeriemarktes auf 650 qm begrenzt. Das Sortimentsanteile werden definiert auf Drogeriewaren Kosmetikartikel Sonstige Angebote/ Randsortiment</p> <p>Der geplante Drogeriemarkt dient der Grundversorgung von Aidlingen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziff.3 ergänzt. Der Textteil wird ergänzt.</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart</p> <p>20.04.2020</p> <p>Abt. Wirtschaft und Infrastruktur Raumordnung</p>	<p>Der geplante Drogeriemarkt wird als großflächiger Einzelhandelsbetrieb betrachtet.</p> <p>Die Gemeinde Aidlingen ist auf Eigenentwicklung beschränkt, somit dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur der Grundversorgung dienen.</p>	<p>Den Bedenken werden entsprechend dem GMA-Gutachten entsprochen</p> <p>Das Einzelhandelsgutachten geht auf die Eigenentwicklung ein. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Die derzeitigen Verkaufsflächen von Netto und KIK und dem geplanten</p>

	<p>Das ist in der vorgelegten Auswirkungsanalyse korrekt ausgeführt. Um den regionalplanerischen Festlegungen zu genügen, sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen</p> <p>Dem Vorhaben stehen insofern raumordnerische Bedenken gegenüber</p> <p>.</p> <p>Es sollte ausgeführt werden, warum es keinen geeigneten Standort in der Ortsmitte gibt.</p> <p>Im FNP der Gemeinde Aidlingen ist das Baugebiet noch als gemischte Baufläche dargestellt.</p>	<p>Drogeriemarkt werden als maximal zulässige Verkaufsfläche festgesetzt. Auch die Sortimente im Drogeriemarkt werden festgelegt, sowie wird das Randsortiment auf 10% beschränkt</p> <p>Der Textteil zum Bebauungsplan und die Begründung werden weiter ausgearbeitet. Die Art der Nutzung wird konkretisiert.</p> <p>Das GMA Gutachten geht auf das Integrationsgebot ein. In der Ortsmitte ist durch Straßen und Aidbach kein ausreichender großer Bauplatz vorhanden. Am Standort Flachswiesenweg allerdings sind die Voraussetzungen einschließlich der notwendigen Parkierung gegeben. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Der FNP wird im Wege der Berichtigung als SO Gebiet (Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel) angepasst,</p>
Landesamt für Denkmalpflege	Keine Anregungen	Keine Bedenken
Regierungspräsidium Freiburg		
16.04.2020 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Keine Anregungen	Keine Bedenken

Stellplätze	Die Darstellung der bestehenden Stellplätze hat keine rechtliche Wirkung und kann nur der Orientierung dienen.	Das ist auch so gewollt, um genügend Flexibilität zu erhalten und auf die Gebäudestruktur eingehen können
Baufenster Bebaubare Grundstücksfläche	Das Baufenster für die bestehenden Einzelhandelsgeschäfte ist von 1715 qm auf 2606 qm erweitert worden. Das wird kritisch gesehen. Es wird angeraten, das Baufenster dem Bestand weitgehend anzupassen, so dass keine unverhältnismäßigen Erweiterungen erfolgen können.	Die Vergrößerung der Baufenster wurde vorgenommen, um eine höhere Flexibilität bei der baulichen Ausführung der Einzelhandelsgeschäfte zu haben. Eine Vergrößerung der Verkaufsflächen ist nicht vorgesehen. Aus Klarheitsgründen wird insofern der Anregung entsprochen und das Baufenster weitgehend dem heutigen Bestand angepasst. Die heutigen und künftigen Verkaufsflächen werden auch in die Baufenster eingetragen. (Siehe auch Anregung des Regierungspräsidium Stuttgart)
Grenze zu Fl.St.Nr. 2809	Zu Geb. auf Fl.St.Nr. 2809 ist ein üblicher Mindestabstand einzuhalten. Die Festlegung ohne Grenzabstand ist zweifelhaft. Es wäre angebracht, die Baugrenze in einem Abstand von 2,50 m einzuzeichnen, es sei denn, eine Abstandsflächenbaulast wird übernommen.	Ein Abstand zu Geb. 2809 war bereits im alten Bebauungsplan Flachwiesen nicht vorhanden. Es war hier „geschlossene Bauweise“ vorgesehen. Dies wurde in der vorliegenden 1. Änderung beibehalten und das Baufenster des Drogeriemarktes direkt an die Grundstücksgrenze gelegt. Im Rahmen eines Bauantrages ist dann zu klären, wie mit den Abstandsregeln zu verfahren ist.

<p>Nutzungsschablone Dachform</p>	<p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum nur ein Flachdach oder Pultdach aber kein Satteldach zulässig sein soll.</p> <p>Die Festlegung im Baufenster des Drogeriemarktes „Pultdach DN 5° ist zu streichen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die Einschränkung auf Pultdach oder Flachdach wird aufgehoben und ersetzt durch Festsetzung nur einer Dachneigung von 0° - 24° in Ziff. 4.2 der „textlichen Festsetzungen“ ohne Festsetzung der Dachform.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Festlegung „Pultdach DN 5°“ wird gestrichen.</p>
<p>Drogeriemarkfläche</p>	<p>Die Festsetzung der Drogeriemarkfläche (bebaubare) Fläche von 808,64 qm sollte unterbleiben. Dafür sollte die maximale Verkaufsfläche aus dem GMA-Gutachten übernommen werden von 650 qm .</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Aus der Begründung Ziff.1 Absatz 5 wird die überbaubare Fläche von 808 qm und im Planteil die Flächenangabe von 808,64 qm entfernt. Dafür wird die maximal zulässige Verkaufsfläche von 650 qm des Drogeriemarktes eingetragen.</p>
<p>Textteil Zu Ziff 2.0</p>	<p>Bei den Rechtgrundlagen ist die Formulierung der LBO zu ersetzen und einzutragen:„in der jeweils gültigen Fassung“</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die Rechtgrundlagen werden geändert: „Landesbauordnung LBO Baden-Württemberg vom 05.03.2010 in der jeweils gültigen Fassung“</p>
<p>Zu Ziff. 3.1</p>	<p>Der Begriff “Großhandelsbetriebe“ ist nicht zutreffend. Es wäre sinnvoll die maximalen Verkaufsflächen hier anzugeben</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Der Begriff wird korrigiert und wird geändert in „großflächige Einzelhandelsbetriebe“.</p>

		Die maximalen Verkaufsflächen werden angegeben.
Zu Ziff. 3.6	Die Darstellung der Stellplätze ist im Plan unverbindlich. Der Bereich der Stellplätze ist mit einer rotgestrichelten Linie darzustellen	Auf eine planungsrechtliche Zulässigkeit von Stellplätzen soll verzichtet werden, um eine Flexibilität zu ermöglichen. Es soll nur die Anzahl der Stellplätze dargestellt werden.
Zu Ziff. 4.1	Bei der Dachform sollen auch Satteldächer zugelassen werden. Der Begriff „Hauptfirstrichtung“ ist bei Flach- und Pultdächern nicht passend. Für das Pultdach sollen die Regelungen noch präzisiert werden.	Die Ziff. 4.1 wird ergänzt mit „Satteldächer“ SD. Bei Pultdächern wird ergänzt, dass die Firstrichtung parallel zu der längeren Außenwand liegen soll.
Zu Ziff.4.2 und 4.	Die geforderte extensive Dachbegrünung ist mit einer Dachneigung von $22^\circ + 2^\circ = 24^\circ$ als nicht möglich zu bezeichnen. Auch passt die zulässige Dachneigung von $5^\circ - 22^\circ$ nicht mit der Festsetzung FD zusammen. Es müsste eine zulässige DN von 0° bis 24° festgesetzt werden.	Der Anregung wird entsprochen. Die Dachneigung wird festgesetzt mit $DN = 0^\circ - 24^\circ$
Zu Ziff. 4.4	Es sollte klargestellt werden, dass Garagen und Carports nur mit FD oder flachgeneigtem Dach zulässig und zu begrünen sind.	Der Anregung wird entsprochen. Der Text wird geändert. „Garagen und Carports sind mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach auszuführen und zu begrünen.“
Naturschutz	Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Unter Hinweise ist aufzunehmen, dass beim Abriss von Gebäuden der Artenschutz zwingend zu beachten ist.	Keine Bedenken. Der Artenschutz wird unter Hinweise aufgenommen. Die Substrathöhe wird nicht festgesetzt.

Immissionsschutz		Keine Anregungen	Keine Bedenken
Wasserwirtschaft Abwasser		Zu Abwasser, Niederschlagswasser, Bodenschutz, Altlasten bestehen keine Bedenken	Keine Bedenken
Grundwasserschutz		Auf Grund der Lage in Zone II in einem rechtskräftigen Wasserschutzgebiet ist für Einzelbauvorhaben eine Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung gesondert zu beantragen.	Der Antrag ist im Rahmen des Bauantrages zu stellen.
Straßenbau		Wenn für die Anlieferung von Waren und Kunden nicht der Flachswiesenweg genutzt wird, bestehen von Seiten des Amtes für Straßenbau keine Bedenken.	Die Anlieferung des geplanten Drogeriemarktes erfolgt über die vorhandene Zufahrt des Netto-Marktes
ÖPNV		Die Träger des ÖPNV bitten rechtzeitig um Information über den Bauablauf des Drogeriemarktes und Notwendigkeit von Straßensperrungen.	Die Information erfolgt rechtzeitig.
Handwerkskammer Stuttgart	02.04.2020	Keine Anregungen	Keine Bedenken
Unitymedia Vodafone Kassel	07.04.2020	Keine Anregungen	Keine Bedenken
Gemeinde Ehningen	17.03.2020	Keine Anregungen	Keine Bedenken
Gemeinde Gärtringen	02.04.2020	Keine Anregungen	Keine Bedenken

Netze BW Herrenberg Stromversorgung	21.04.2020 Keine Anregungen	Keine Bedenken
Gasversorgung	Das Gebäude auf Flur-St.. 2809/5 wird über eine Erdgasleitung mit Erdgas versorgt An dieser Hausanschlussleitung ist eine weitere Hausanschlussleitung angeschlossen und führt zu den Flur-Stücken 2809 und 2809/4 Die Leitungen müssten überprüft werden.	Netze BW wird am weiteren Verfahren beteiligt. Die Leitung wird geprüft.
Anregungen von privat Gleichbehandlungsgrundsatz Gebäudeabstand	15.03.2020 Warum ist es beim Drogeriemarkt zulässig, dass ein wesentlich geringerer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie als 1997 beim Bau des Einfamilienhauses Flachswiesenweg 3 eingehalten wird?	Im Bebauungsplan 1997 war ein Mindestabstand von 5,0 m Vorgartenzone festgesetzt und war rechtskräftig.. Es war auch sinnvoll mit der Nutzung „Wohnen“ von der Straße abzurücken.
Bepflanzungsvorgabe	Die vorgenannte Abstandsfläche war mit einem Pflanzgebot versehen. Warum wird jetzt darauf verzichtet?	Die un bebauten Flächen mit einem Pflanzgebot zu versehen , ist für ein Wohngebiet sinnvoll. Ein Drogeriemarkt allerdings benötigt außer PKW-Stellplätze und Anlieferung keine Freiflächen. Der geringe Abstand zum Flachswiesenweg soll verhindern, dass der Flachswiesenweg zu Parkierungszwecken benutzt wird.

<p>Belange des Umweltschutzes</p>	<p>Der vorhandene Grünstreifen am Flachswiesenweg soll entfallen und das Gebäude mit 35 cm Abstand zur Straße errichtet werden Auch die Hecken an der Bushaltestelle und zwischen Parkplatz und Böblinger Straße sind entfallen. Das wird durch die vorgesehene Dachbegrünung nicht kompensiert.</p>	<p>Die Abstandsfläche von 35 cm reicht tz.B. für eine Fassadenbegrünung aus. Die Hecken sind zu Gunsten besserer Verkehrs-Sichtbeziehungen entfallen. Die vorgesehene Dachbegrünung dient auch als Retentionsfläche für Oberflächenwasser und dient dem Umweltschutz.</p>
<p>Nicht erfolgte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange</p>	<p>Es wird bezweifelt dass die Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen stattgefunden hat.</p>	<p>Nach dem BauGB sind die Ziele des Bebauungsplans vor zu stellen und nach der öffentlichen Auslegung können Anregungen und Bedenken vorgebracht werden, die dann abzuwägen sind. In der Phase sind wir gerade.</p>
<p>Gebäudehöhe</p>	<p>Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) ist auf 7,0 m im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird vermutet, dass eine 2-geschossige Bauweise erreicht werden soll..</p>	<p>Der Drogeriemarkt soll 1-geschossig ausgeführt werden. Allerdings benötigen große konstruktive Spannweiten entsprechend höhere Tragkonstruktion. Um flexibel zu bleiben, ist die Traufhöhe auf maximal 7m festgesetzt. Kein Investor würde unnötigen Luftraum errichten.</p>
<p>Verschattung und Vereisung des Flachswiesenweges</p>	<p>Durch die Gebäudehöhe und den geringen Gebäudeabstand wird befürchtet, dass der Flachswiesenweg stark verschattet und im Winter verschneit und dadurch vereist sein wird.</p>	<p>Auch ein 2,5 m breiter Abstand des Drogeriemarktes würde eine Verschattung des Flachswiesenweges nicht verhindern Die Verschattung erfolgt vor allem durch den niederen Sonnenstand in den Vormittagsstunden im Winter. Sie löst sich um die Mittagszeit auf.</p>

		Der Flachswiesenweg muss ggfs.in den Reinigungsplan der Gemeinde Aidlingen aufgenommen werden.
Vermeidung von Emissionen	Zur Vermeidung von Emissionen werden im Bebauungsplan keine Angaben gemacht. Hier sollen noch Hinweise im Textteil aufgenommen werden.	Der Anregung wird entsprochen. Im Textteil wird aufgenommen, dass technisch notwendige Anlagen und Aufbauten, die Lärm erzeugend sind, nur auf der östlichen Gebäudeseite (wohntabgewandten Seite) errichtet werden dürfen. Unter Hinweis wird aufgenommen, dass in einem Lärmschutzgutachten die Verträglichkeit mit Wohnnutzung nach zu weisen ist

Böblingen, 06.05.2020

archiplan Architekten und Planer GmbH