

1. Änderung

Bebauungsplan „Flachswiesen“

Gemeinde Aidlingen. Kreis Böblingen

BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

Kreis: Böblingen

Gemeinde: Aidlingen

Gemarkung: Aidlingen

archiplan
architekten gmbh
kirschstein, negler, schäfer
Poststraße 53, 71032 Böblingen
Architekt: Dipl.-Ing. Eckart Hörmann

Böblingen, 12.11.2019
16.01.2020
06.02.2020

1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Flachswiesen“ soll geändert werden.

Die vorliegende 1. Änderung umfasst Teile des bisherigen Bebauungsplanes „Flachswiesen“ (in Kraft getreten am 25.04.1990)

Die Abgrenzung des Änderungsgebietes umfasst die Grundstücke bzw. Grundstücksteile 2809/1 , 2809/3, 2809/5, 2811, und 2813/1 des Bebauungsplanes vom 25.04.1990.

Die Grundstücke 2809/3 und 2809/5 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan in seinem gesamten Bereich bereits als Bauflächen für 2 freistehende Einzelhäuser ausgewiesen. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt hier eine überbaubare Grundstücksfläche beider Grundstücke von ca. 390 qm zu.

Das bestehende Gebäude Flachswiesenweg 63/ Flurst. 2809/5 inkl. Schuppen soll abgerissen werden.

Die beiden Grundstücke werden als ein Ganzes in die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung einbezogen.

Auf der gesamten Fläche Flurst. 2809/5 und 2809/3 soll ein Drogeriemarkt entstehen können.

So entsteht eine neue bebaubare Fläche von rund 808 qm in der 1.Änderung.

Dies bedeutet einen Bauflächenzuwachs von 418 qm.

Durch die Gebäudestellung soll die städtebauliche Ordnung des vorhandenen Gebietes aufgenommen und ausreichend große Abstände zu und zwischen den Häusern belassen werden.

Der vorgesehene Drogeriemarkt/Einzelhandelsmarkt orientiert sich nach Osten zu den bereits verwirklichten anderen Märkten des Einzelhandels, bzw. dessen Vorbereich inkl. Parkplätzen, welche mitgenutzt werden. Zusätzlich werden 10 STP neu errichtet.

Als Vorgabe wird der westliche Gebäudeabstand mit 2,50m zur Straßenmitte Flachswiesenweg eingehalten.

Zusätzlich wird ein kleiner Teilbereich des Grundstücks 2809/3 – zur Böblinger Str. hin - der Gemeinde zur Verfügung gestellt, um die Gebäudeflucht zu Gebäude auf 2806/1 herzustellen und bessere Sichtverhältnisse in den Flachswiesenweg zu erreichen.

Der Flachswiesenweg ist und bleibt eine unabgeteilte gemischte Verkehrsfläche, im nördlichen Teil mit Wendekreis und öffentlicher Parkierung mit Begrünung.

Die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der in Anlage 1 des BauGB genannten Aspekte ergibt eine überschlägige Prüfung die Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 (BauGB) genannten Schutzgüter.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im rechtskräftigen FLNPL der Stadt Aidlingen ist das Gebiet als MI = Mischgebiete dargestellt.

Das Gebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Flachswiesen“, genehmigt mit Datum vom 25.04.1990. Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Flachswiesen“ 1. Änderung“ ist im Plan dargestellt.

Die Einhaltung der Grenzen zur GRZ gemäß §19(4) BauNVO führt in vorliegender Bebauungsplanänderung zu einer wesentlichen Erschwernis der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung.

Da das Gebiet in der Wasserschutzzone II liegt, dürfen die STP nicht in Drainpflaster hergestellt werden, da kein Oberflächenwasser versickert werden darf.

Um eine GRZ von max. 0,8 zu erreichen, wird festgesetzt, dass das Dach des neuen Drogeriemarktes ein extensiv begrüntes Dach (Dachneigung ca. 5°) erhält und somit vollständig als Grünfläche angerechnet wird.

Dadurch kann eine GRZ von 0,8 eingehalten werden.

Sollte der bestehende Markt (Netto/Sehne/KiK) abgerissen und ein neuer Markt gebaut werden, ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser des Daches in ein vorhandenes Oberflächengewässer eingeleitet werden kann.

3. Bauliche Nutzung

Das Änderungsgebiet wird als „SO“ = Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Groß- und Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt.

Es ist eine abweichende Bauweise „a“ nach §22 (4) BauNVO festgesetzt, im Sinn der offenen Bauweise jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge (a = abweichende Bauweise).

Entsprechend der angrenzenden Bebauung und den Vorgaben des bestehenden B-Planes wird die Höhe der Gebäude begrenzt auf max. 2 Vollgeschosse.

Es werden Flachdach oder Pultdach gemäß Planeinschrieb festgesetzt mit einer Dachneigung von 5° – 22°.

Die Dächer der Neubauten sind mit extensiver Begrünung auszuführen.

Die Firsthöhe (FH) wird festgesetzt auf max. 9,50 m über EFH.

Beim Drogeriemarkt wird die Traufhöhe auf 7,00 m über EFH festgesetzt, um dem neuen Drogeriemarkt die nötige lichte Raumhöhe zu ermöglichen.

Die Höhenbegrenzung der FH entspricht der vorhandenen umgebenden Bebauung, die TH liegt etwas darüber.

Die Errichtung von Stellplätzen richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in Verbindung mit § 6 der Landesbauordnung.

4. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke 2809/3 und 2809/5 erfolgt über die im Plan festgesetzten Fläche Flachswiesenweg als öffentliche Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von ca. 4,3 m ohne Bordsteinanlage.

Begründung 1. Änderung Bebauungsplan „Flachswiesen“ Aidlingen

In ihm werden sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt.

Die Zufahrt erfolgt von der Böblinger Straße aus.

Hier sind auch die Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telefon) vorhanden.

5. Flächen

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung beträgt ca. 0,6028 ha.

6. Umweltschützende Belange

Jede Baumaßnahme bedeutet eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, wie z. B. Verlust von Freiflächen und Vegetationsstrukturen, erhöhter Oberflächenwasserabfluss und zusätzliche Erwärmung.

Bei neuen Gebäuden sind Pultdächer und Flachdächer extensiv zu begrünen.

Böblingen, 12.11.2019 archiplan architekten gmbh
16.01.2020
06.02.2020