

**Gemeinde Aidlingen
OT Aidlingen**

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
"Gewerbegebiet Aidlingen, Neufassung
2. Änderung"**

08115001_1560_XXX_02_BG

Zusammenfassende Erklärung



71522 Backnang
Adenauerplatz 4
Tel.: 07191 – 73529 - 0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Projektnummer: 23.066

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ziel und Zweck der Planung, Plangebiet und städtebauliche Zielvorstellungen	1
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	1
3.	Verfahrensablauf und Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange	3
4.	Abwägung und Planung	7

1. Ziel und Zweck der Planung, Plangebiet und städtebauliche Zielvorstellungen

Die Gemeinde Aidlingen ist laut Regionalplan Region Stuttgart beschränkt auf Eigenentwicklung und dennoch hat auch sie diverse Aufgaben der Daseinsvorsorge zu gewährleisten und sicherzustellen. Darunter fällt die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und sonstiger Bedürfnisse des täglichen Lebens. Um dieser Verantwortung zukünftig weiter gerecht zu werden, ist ein Ersatzneubau eines Einzelhändlers, im bestehenden Bebauungsplan Gewerbegebiet Aidlingen, Neufassung 1. Änderung, der seit 25.06.2008 rechtskräftig ist, vorgesehen. Aus diesem Grund wird die Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet Aidlingen, Neufassung 2. Änderung notwendig.

Ziel ist es, den bestehenden Nahversorger im Gemeindegebiet zu erhalten und zusätzlich die für die Zukunft des Marktes notwendigen Festsetzungen zu treffen, um ein wirtschaftliches Weiterbestehen an diesem Standort sichern zu können. Vorteilhaft ist, dass der geplante Standort am Tannenweg bereits als Standort für einen Nahversorger etabliert ist. Der Neubau ermöglicht nicht nur den Erhalt des bestehenden Markts an dieser Stelle, vielmehr ergibt sich die Möglichkeit einer standortgerechten und wirtschaftlichen Weiterentwicklung.

Der Bebauungsplan grenzt direkt an die bestehende Bebauung an. Mit der Ausweisung des Plangebiets als Sondergebiet wird zwar die Nutzung baurechtlich geändert, jedoch bleibt die faktische Nutzung des Nahversorgers weiterhin gegeben. Mit den getroffenen Festsetzungen wird die städtebauliche Grundordnung, die bereits mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Aidlingen, Neufassung 1. Änderung“ vorgesehen war, zum Teil erhalten und um aktuelle städtebauliche Rahmenbedingungen ergänzt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und dokumentiert. Der Umweltbericht liegt den Bebauungsplanunterlagen bei. Die folgenden aufgeführten Schutzgüter sind im Detail dem Umweltbericht zu entnehmen.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im baurechtlichen Innenbereich von Aidlingen. Für die natürlichen Böden liegen daher keine Bodendaten sowie Werte der Bodenkundlichen Einheiten und Bodenfunktionen vor. Die Flächen des Plangebiets sind fast vollständig versiegelt und besitzen in diesen Bereichen keine Bodenfunktionen. Die unversiegelten Böden im Plangebiet erhalten die Wertstufe 1. Durch die Umsetzung der Planung entstehen keine erheblichen Veränderungen im Bodengefüge, da die unversiegelten Böden bereits stark anthropogen überformt sind. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der digitalen Flurbilanz. Zudem gibt es keine Angaben zur Erosionsgefährdung durch Wasser und Wind. Es sind keine Geotope von dem Vorhaben betroffen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens gehen kleinen Grünflächen im Bestand vollständig und dauerhaft verloren. Mit betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen. Der Eingriff in das Schutzgut durch das Vorhaben kann als sehr gering bewertet werden. Durch die Festsetzungen einer extensiven Dachbegrünung und Einzelbaumpflanzgeboten wird der Eingriff zusätzlich minimiert.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. In etwa 60 m Luftlinie nördlich des Plangebiets verläuft die Aid (Gewässer-ID: 9436). Gesetzlich ausgewiesene Überschwemmungsgebiete sind durch die Ausweisung des Plangebiets nicht berührt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets „WSG Kaspar- u. Leimentalbr., Sicker Galerie – Böblingen“ (WSG-Nr-Amt: 115028) in der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietszone III und IIIA für die Wasserfassung der Stadt Böblingen. Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung vom 13.07.1995 für die bestehenden Brunnen, insbesondere hinsichtlich der Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten, sind zu beachten. Das Plan-gebiet befindet sich in keinem Quellenschutzgebiete. Die Bodenfläche des Plangebiets ist zu großen Teilen vollständig versiegelt. Durch die Umsetzung der Planung werden in kleinräumig weitere Bodenflächen dauerhaft versiegelt. Durch die bereits bestehende Versiegelung ist das Versickerungs- und Verdunstungspotential der natürlichen Böden unterbrochen. Es besteht also kaum natürlicher Oberflächenwasserabfluss. Dieser ist auf die Grünflächen der Randbereiche beschränkt. Die Grundwasserneubildung ist dadurch bereits stark reduziert. Von einer erheblichen Beeinträchtigung durch die Umsetzung des Vorhabens ist nicht auszugehen.

Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet wird dem Klimatop „Gewerbe“ zugeordnet. Dieses entspricht im Wesentlichen dem Klimatop der verdichteten Bebauung, d.h.: Wärmeinseleffekt, geringe Luftfeuchtigkeit und erhebliche Windfeldstörung. Zusätzlich sind vor allem Zufahrtsstraßen und Stellplatzflächen sowie erhöhte Emissionen zu nennen. Im nächtlichen Wärmebild fällt teilweise die intensive Auskühlung im Dachniveau großer Hallen auf (insbesondere mit Blechdächern), während die von Gebäuden gesäumten Straßen und Stellplätze weiterhin stark erwärmt bleiben. Der Neubau des Gebäudes stellt in dem bereits bebauten und stark anthropogen veränderten Gebiet keine wesentliche Veränderung dar, die klimarelevante Funktionen zusätzlich beeinträchtigen wird. Als Planungshinweis wird für den bebauten Teil des Plangebiets eine insgesamt geringe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen angegeben. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Kaltluftproduktionsgebiets. Der Kaltluftvolumenstrom im Gebiet liegt im hohen Bereich von > 120 – 240 m³/ (m s)

Nach Umsetzung des geplanten Vorhabens ist eine Durchlüftung des Plangebiets durch die südlich angrenzenden Kaltluftproduktionsgebiete weiterhin gegeben, sodass entstehende Emissionen abtransportiert werden. Durch das Vorhaben wird der Luftaustausch nicht weiter eingeschränkt. Es sind keine neuen erheblichen Beeinträchtigungen für das Siedlungsklima von Aidlingen zu erwarten. Durch die Festsetzung extensiver Dachbegrünung kann das Kleinklima im Gebiet verbessert werden.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist durch den Lebensmittelmarkt und das weitere Werksgebäude charakterisiert. Erholungswirksame Strukturen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, grenzen im Süden durch die Wiesen- und Waldflächen jedoch an⁷. Spaziergänger und andere Freizeitsuchende können die bisherigen Wege weiterhin nutzen. Das Landschaftsbild wird in der Landschaftsrahmenplanung der Region Stuttgart mit mittel bis hoch bewertet. Dabei wird der nördliche Teil des Plangebiets aufgrund der starken anthropogenen Einflüsse mit mittel, der südliche Teil aufgrund der Randeffekte der angrenzenden Wiesen und des Walds mit hoch bewertet. Durch die baulichen Tätigkeiten wird die Landschaft vorübergehend visuell gestört und beeinträchtigt, wobei nachhaltige Auswirkungen nicht verursacht werden.

Die Lärmbelastung im Plangebiet ist dennoch insgesamt hoch. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Einkaufsmarkt aufgrund seiner Lage am Ortrand von Aidlingen, Großteils mit dem Auto angefahren wird. Durch das Bauvorhaben kann von einer untergeordneten Erhöhung der Lärmbelastung durch Fahrzeuge ausgegangen werden. Insgesamt kann für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung von keiner Beeinträchtigung ausgegangen werden.

Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eine begrenzte Ressource, die einem hohen Nutzungsdruck unterliegt und starken Nutzungskonkurrenzen ausgesetzt ist. Als Kriterium für die Betrachtung des Schutzgutes Fläche in der Umweltprüfung wird die kontinuierliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche herangezogen. Durch die Umsetzung der Planung werden vorwiegend bereits stark beanspruchte und anthropogen geprägte Flächen in ihrer Nutzung geringfügig durch die Vergrößerung des Gebäudes verändert. Dabei kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen von kleinen Grünflächen. Sowohl bei der Erschließung des Gebiets als auch der eigentlichen Bebauung ist das Baufeld auf ein Minimum zu begrenzen, um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden.

3. **Verfahrensablauf und Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange**

Der Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren wurde am 13.07.2023 durch den Gemeinderat gefasst. Im Anschluss erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt am 26.07.2023. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) fand vom 03.08.2023 bis 08.09.2023 statt. Im Zeitraum der Auslegung wurden folgende wesentliche Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Die Abteilung Baurecht des Landratsamts Böblingen regte an, die Festsetzung der GRZ von 1,0 nochmals zu überdenken und evtl. diese zu reduzieren. Zusätzlich weist das Baurecht darauf hin, dass eine Änderung des FNP notwendig wird. Die Abteilung Forsten legt Bedenken gegenüber des Bebauungsplans dar. Diese bestehen aufgrund der Unterschreitung des Waldabstandes von 30 m und den damit verbundenen negativen

Auswirkungen die sich auf Gebäude und Personen beziehen könnten. Die Abteilung Altlasten des Landratsamts regt an, den Bereich des Plangebiets entsprechend zu kennzeichnen, da sich hier Altlasten durch die Vornutzung befinden.

- Die Festsetzung der GRZ auf 1,0 wurde getroffen, um auf dem Grundstück ausreichend Flächenversiegelung mit den benötigten Stellplätzen und deren Zufahrten zu ermöglichen. Diese Festsetzung bestätigt sich, da eine Berechnung der GRZ vom Architekten in der Zwischenzeit durchgeführt wurde. In dieser wird die zweite GRZ mit 0,82 angenommen. Um zukünftige Befreiungen bezüglich der GRZ zu vermeiden, bleibt die Festsetzung der GRZ von 1,0 bestehen.
- Im Textteil zum Bebauungsplan ist die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind“ aufgenommen. Ebenfalls wurde der Waldabstand in den Planteil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Es wird auf eine Reduzierung der Baugrenze verzichtet. Der betroffene Bereich des geplanten Lebensmittelmarkts liegt nur in einem vom Waldabstand geringfügig betroffenen Bereich im Südosten des Plangebiets. Dem Vorhabenträger sowie dem Architekten ist die Situation mitgeteilt worden und entsprechende Maßnahmen für die weitere Planung bekannt.
- Im Planteil zum Bebauungsplan wird der betroffenen Bereiche nachrichtlich übernommen bzw. gekennzeichnet. Ebenfalls wurde der Hinweis im Textteil ergänzt.

Das Regierungspräsidium Stuttgart weist darauf hin, dass die Ausweisung des Bebauungsplans als Sondergebiet für den Einzelhandel nicht den Raumordnerischen Ziele entspricht und ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet werden muss. Das Landesamt für Denkmalpflege teilt mit, dass sich das Plangebiet vollumfänglich in einem ausgedehnten Bereich eines Kulturdenkmals befindet.

- Der Widerspruch zum Regionalplan ist bereits bekannt. Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans sind Gespräche mit dem Verband Region Stuttgart und dem Regierungspräsidium erfolgt. Ein Zielabweichungsverfahren ist bereits eingeleitet.
- Der Hinweis auf die Lage des Plangebiets wird im Textteil zum Bebauungsplan übernommen und entsprechend dem Bauherrn zur Verfügung gestellt.

Der Verband Region Stuttgart regt an, dass ein Zielabweichungsverfahren aufgrund der Erhöhung der Verkaufsflächenzahl im Bebauungsplan durchzuführen ist.

- Der Anregung ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen wird gefolgt.

Die Handwerkskammer Stuttgart weist darauf hin, dass ein Verlust von Gewerbefläche erfolgt, sollte der Bebauungsplan in dargelegter Form umgesetzt werden.

- Die Bedenken hinsichtlich des Verlusts von Gewerbefläche sind nachvollziehbar. Jedoch hat sich der Gemeinderat dafür entschieden, den bestehenden Rewe-Markt im Bestand zu halten und nicht ein Fläche in der freien Landschaft für eine Neuansiedlung zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt Sindelfingen geht aufgrund des Standes des Bebauungsplanverfahrens sowie der mitgelieferten Unterlagen davon aus, dass eine Betroffenheit aufgrund der Abweichung von raumordnerischen Ziele für den Einzelhandel besteht. Es ist die Beteiligung der Stadt im Zuge eines Zielabweichungsverfahrens gewünscht.

- Es wird ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, da regionalplanerische Ziele durch die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Bebauungsplan berührt sind.

Die NetzeBW weisen darauf hin, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen von Ihnen befinden. Diese sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen bzw. planungsrechtlich zu sichern.

- Eine Fläche für die Umspannstation wurde in den Bebauungsplan übernommen und als Fläche für Ver- und Entsorgung Zweckbestimmung Elektrizität/Telekommunikation festgesetzt. Die Ausweisung von Leitungsrechten ist nicht notwendig. Die Lage wurde auch bereits zwischen Energieversorger und Architekt abgesprochen.

Am 29.02.2024 hat der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung die vorgetragenen Anregungen behandelt und abgewogen, die entsprechenden Beschlüsse gefasst und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntgabe der Auslegung erfolgte im Amtsblatt am 06.03.2024. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) fand in der Zeit vom 07.03.2024 bis 12.04.2024 statt. Im Zeitraum der Auslegung wurden folgenden wesentlichen Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Die Abteilung Forsten des Landratsamt regt an, die Verschiebung des Baufensters zugunsten des Waldabstandes geprüft werden solle. Sollte eine Prüfung negativ ausfallen, sind im Waldabstand allenfalls untergeordnete Gebäudeteile, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen denkbar.

- Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen unter II. A. 10 (Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind) bezüglich des Waldabstandes getroffen. Anhand der aktuell vorliegenden Pläne der Architektur lässt sich ableiten, dass der Waldabstand bereits zu großen Teilen berücksichtigt ist. Die Bereiche, welche sich nur im geringen Maß innerhalb des Waldabstandes befinden, entsprechen untergeordneten Bauteilen. Nach Prüfung der Gegebenheiten ist die Veränderung der Baugrenze nicht notwendig.

Das Regierungspräsidium Stuttgart äußert Bedenken, da der Bebauungsplan in seiner momentanen Form noch gegen das Integrationsgebot verstößt und das Zielabweichungsverfahren noch abgeschlossen werden muss.

- Nach dem erfolgreichen Verfahren zur Zielabweichung, welches die Abweichung vom Plansatz (PS) 3.3.7.2 (Z) S. 2 Integrationsgebot zum Ziel hatte, wurde am 28.05.2024 der Bescheid zur Zulassung durch das Regierungspräsidium Stuttgart übermittelt. Somit kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan gegen keine raumordnerischen Vorgaben verstößt.

Der Verband Region Stuttgart äußert Bedenken, da der Bebauungsplan in seiner momentanen Form noch gegen das Integrationsgebot verstößt und das Zielabweichungsverfahren noch abgeschlossen werden muss.

- Nach dem erfolgreichen Verfahren zur Zielabweichung, welches die Abweichung vom Plansatz (PS) 3.3.7.2 (Z) S. 2 Integrationsgebot zum Ziel hatte, wurde am 28.05.2024 der Bescheid zur Zulassung durch das Regierungspräsidium Stuttgart übermittelt. Somit kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan gegen keine raumordnerischen Vorgaben verstößt.

Die NetzeBW regen an, die Ihre Anlagen im Bebauungsplangebiet zu verlegen und diese im Bebauungsplan entsprechend zu sichern.

- Eine Fläche für die Umspannstation wurde im Süden des Bebauungsplan übernommen und als Fläche für Ver- und Entsorgung Zweckbestimmung Elektrizität / Telekommunikation festgesetzt. Die Lage der Fläche wurde bereits mit den NetzeBW und dem Planer des Lebensmittelmarkts abgesprochen. Die Ausweisung von Leitungsrechten ist nicht notwendig.

Am 23.07.2024 hat der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung die vorgetragenen Anregungen behandelt und abgewogen, die entsprechenden Beschlüsse gefasst und die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die erneute Auslegung wurde aufgrund der Verlegung der Versorgungsfläche für die Anlagen der NetzeBW erforderlich. Die ortsübliche Bekanntgabe der Auslegung erfolgte im Amtsblatt am 31.07.2024. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) fand in der Zeit vom 01.08.2024 bis 06.09.2024 statt. Im Zeitraum der Auslegung wurden keine wesentlichen Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Am 19.11.2024 hat der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt, abgewogen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst. Ebenfalls erfolgte der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschluss erfolgt die Rechtskraft und somit die Beendigung des Bebauungsplanverfahrens.

4. Abwägung und Planung

Die Planung wurde erforderlich, da der bestehende Lebensmitteleinzelhändler einen Ersatzneubau und eine Vergrößerung seiner Verkaufsfläche anstrebte. Die Gemeinde Aidlingen stellte somit den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Aidlingen, Neufassung 2. Änderung“ auf. In diesem Zusammenhang wurde zeitgleich ein Zielabweichungsverfahren gestartet, um den Zielkonflikt des Integrationsgebots mit dem Regionalplan zu lösen. Entgegen der Planung des Bebauungsplans stehen minimale Eingriffe in Natur und Landschaft, da sich das Plangebiet in einem bebauten Bereich befindet. Die Verluste von Ökopunkten können planintern durch die grünordnerische Festsetzungen ausgeglichen werden. Somit werden keine externen Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Insofern bestehen gegenüber der Ausweisung keine besonderen Hindernisse.

Backnang, den 05.08.2025



.....
roosplan

Andreas Gutscher B.Sc. Stadt- und Raumplanung