

**Gemeinde Aidlingen
OT Aidlingen**

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

08115001_1560_XXX_02_BG

Begründung

Stand: 26.06.2023/29.02.2024/23.07.2024/26.09.2024



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

INHALT

SEITE

1.	Ziel und Zweck der Planung.....	1
2.	Anlass und Bedarf der Planung.....	1
3.	Plangebiet.....	1
3.1	Bestandsituation.....	2
3.2	Städtebauliche Zielvorstellungen	2
4.	Übergeordnete Planung	2
5.	Gutachten	4
6.	Verfahrensart.....	7
7.	Festsetzungen des Bebauungsplans	7
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
7.2	Örtliche Bauvorschriften.....	9
8.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
9.	Ermittlung der Umweltauswirkungen	10

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla

Andreas Gutscher B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Dr. Miriam Pfäffle, Diplom-Biologin

Projektnummer: 23.066

1. Ziel und Zweck der Planung

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.

2. Anlass und Bedarf der Planung

Aufgrund des bereits in die Jahre gekommenen bestehenden Marktgebäudes und der strategischen Weiterentwicklung im Einzelhandel, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen. Die Ausweisung des zukünftigen Plangebiets als Sonderbaufläche dient dazu die nun vorgesehene Verkaufsfläche von rund 1.600 m² baurechtlich zu ermöglichen und zukünftig zu sichern. Da die Ausweisung an zentrenrelevantem Einzelhandel nicht in den anderen Ortsteilen umgesetzt werden sollte, wird mit der Bebauungsplanänderung dieser Vorsatz des Regionalplans gewahrt. Zusätzlich bleibt der Erhalt eines etablierten Einzelhändlers am Standort im Ortsteil Aidlingen geregelt.

3. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Flst.-Nr. 4831/1 und das Flst.-Nr. 4831/27 der Gemarkung Aidlingen und liegt westlich des Ortskerns in dem bestehenden Gewerbegebiet „Bebauungsplan Gewerbegebiet Aidlingen, Neufassung 1. Änderung“ in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung. Es wird von der Straße „Tannenweg“ erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 6.900 m² Fläche. Es grenzen an:

- im Norden: Die bestehende Straße Tannenweg und weitere gewerbliche Nutzungen, wie eine Waschanlage, ein Wertstoffhof und ein Betrieb für Landtechnik
- im Osten: Weitere gewerbliche Nutzungen in Form eines Karosserie- und Lackierbetriebs, sowie Wohnnutzung
- im Süden: Ein Feldweg mit anschließendem Waldgebiet
- im Westen: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Aidlingen, Neufassung“, sowie die bestehende Straße Forchenweg und gewerbliche Nutzungen, wie eine Mühle und eine Speisewirtschaft

3.1 Bestandsituation

Siedlungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich in gewachsenen Strukturen. Die Fläche wird zum Teil von dem bereits ansässigen Nahversorger genutzt. Das südliche Flurstück ist mit einem nicht zum Nahversorger gehörenden Gewerbegebäude bebaut. Zum einen lassen sich angrenzend gewerbliche Nutzungen verorten, zum anderen sind auch Wohnnutzung und andere Nutzungsarten (Speisewirtschaft) im Umkreis zu finden. Ebenfalls befinden sich ein Trafogebäude innerhalb des Plangebiets, dessen Standort bei der Überplanung neu festgesetzt wird. Mit der geplanten Sondergebietsnutzung wird der Bestand siedlungsstrukturell berücksichtigt.

Eine Besonderheit die nicht nur innerhalb des Plangebiets aufzufinden ist, sondern großräumiger um das Plangebiet herum, ist die Lage in einem Kulturdenkmal welches als „römerzeitlicher Gutshof“ - Listennummer Aidlingen 008 - durch den Denkmalschutz gekennzeichnet ist.

Verkehrerschließung und ÖPNV

Der Ortsteil Aidlingen und somit auch das Plangebiet wird über die K 1066 überregional erschlossen. Das Plangebiet selbst wird über die Straße Tannenweg mit dem Pkw, Fahrrad oder zu Fuß erschlossen. Die Bushaltestelle an der Herman-Hesse-Straße liegt etwas 400 m (Luftlinie) entfernt und ermöglicht eine Erschließung über den öffentlichen Personennahverkehr.

3.2 Städtebauliche Zielvorstellungen

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.

4. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Entlang der Straße Forchenweg ist eine Richtfunkstrecke ausgewiesen.

5. Gutachten

Schallimmissionsprognose

Eine Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Plangebiet „Gewerbegebiet Aidlingen, Neufassung 2. Änderung“ wurde vom Büro Kurz und Fischer aus Winnenden erstellt. Hierbei wurden die schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes an der umliegenden schützenswerten Bebauung ermittelt. Als Beurteilungsrundlage dienen zum einen die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie die TA-Lärm. Eine Überprüfung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß 7.4 der TA-Lärm, die durch den anlagebezogenen Werksverkehr welche im Zusammenhang mit der zu beurteilende Anlage stehen sind zu berücksichtigen, wurde nicht durchgeführt. Hierfür besteht auch keine Notwendigkeit, da in Industrie- und Gewerbegebieten gemäß 7.4 der TA-Lärm eine solche Prüfung nicht vorgenommen werden muss.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und Bewertung kann entnommen werden, dass an den Fassaden der umliegenden schützenswerten Nutzungen Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags und 49 dB(A) im Nachtzeitraum am kritischsten Immissionsort I 3 (vgl. Anlage 2.3 der Schallimmissionsprognose) auftreten. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht für Gewerbegebiete werden somit an allen Immissionsorten eingehalten. An den Immissionsorten I 1-2, I 4, und I 6-8 (vgl. Anlage 2.3 der Schallimmissionsprognose) wird der Richtwert um mindestens 6 dB unterschritten. Somit ist an diesen Immissionsorten nach Abschnitt 4.2 c) i. V. m. Abschnitt 3.2.1 der TA-Lärm keine Untersuchung der Geräuschvorbelastung weiterer gewerblicher Nutzungen erforderlich.

Am Immissionsort I 5 (vgl. Anlage 2.3 der Schallimmissionsprognose) wird der Richtwert tags ebenfalls um 6 dB unterschritten, in der lautesten Nachtstunde liegt die Unterschreitung bei 3 dB. Am Immissionsort I 3 (vgl. Anlage 2.3 der Schallimmissionsprognose) wird der Richtwert am Tag um 5 dB und in der Nacht um 1 dB unterschritten. Nach Abschnitt 4.2 c) i. V. m. Abschnitt 3.2.1 der TA-Lärm ist somit die Ermittlung der Geräuschvorbelastung erforderlich. Die Vorbelastung resultiert aus den Vorhandenen gewerblichen Nutzungen, die im umliegenden Gewerbegebiet ansässig sind. Aufgrund der Vielzahl an Betrieben im Umfeld des Plangebiets und der damit einhergehenden Unverhältnismäßigkeit jeden einzelnen Betrieb zu prüfen. Aus diesem Grund wurden daher die Emissionsansätze der DIN 18005 herangezogen um die Vorbelastung zu Bewerten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden Anlagen im Untersuchungsraum und der sich somit ergebenden Beurteilungspegel für die Gesamtbelastung werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Gewerbegebiete einhalten oder unterschritten.

Zusammengefasst lässt sich somit sagen, dass aus planerischen Gesichtspunkten bei der Änderung der Gebietsausweisung von einem Gewerbegebiet zu einem Sonstigen Sondergebiet kein Konflikt vorliegt. Die detaillierten Untersuchungen der Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes anhand des beispielhaften Betriebsmodells zeigen, dass die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der umliegenden schützenswerten Nachbarschaft unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch weitere gewerbliche Anlagen eingehalten werden können.

Artenschutz

Zur Abklärung von artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine erste artenschutzrechtliche Übersichtsbegehungen des Geländes durchgeführt. Dabei wurden Hinweise auf Brut- oder Ruheplätze von mindestens einer Vogelart an der Fassade des bestehenden Marktgebäudes gefunden. Ebenfalls wurde Habitatpotenzial für Fledermäuse gefunden, jedoch kann auf Grund der vorhandenen Lichtverschmutzung ein Vorkommen ausgeschlossen werden. Für die Artengruppe Reptilien weist das Plangebiet, aufgrund der vorhandenen Bebauung und strukturarmen Umgebung, nur ein geringes Habitatpotenzial auf.

Für die Artengruppe der Vögel kann festgehalten werden, dass es durch den Abbruch des Lebensmittelmarktes zum Verlust von Fortpflanzungsstätten des Haussperlings kommt, wodurch der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgelöst wird. Für den Haussperling ist aufgrund seines Gefährdungsstatus eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Sicherstellung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich. Jeder durch die Maßnahme verlorene Nistplatz muss durch die Schaffung von mindestens drei neuen Nistplätzen vorzeitig ausgeglichen werden. Daraus ergibt sich ein Bedarf an auszugleichenden Nistplätzen von mindestens 30 Stück, wobei berücksichtigt werden sollte, dass vermehrungsbedingt in der Zukunft mehr Brutmöglichkeiten erforderlich sein werden. Als geeignete CEF-Maßnahme kann ein Artenschutzhaus mit rund 50 Nistplätzen im Plangebiet aufgestellt werden.

Mit Blick auf den ungefährdeten Hausrotschwanz gilt, dass potenziell geeignete Niststrukturen im nahen Umfeld des Plangebiets vorhanden sind, sodass davon ausgegangen werden kann, dass gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätte auch nach Realisierung des Bauvorhabens im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Um Kumulationseffekte vorzubeugen, sollten an dem Neubau zwei Halbhöhlen-Nistkästen (FCS-Maßnahmen) für den Hausrotschwanz angebracht werden. Die Genauen Maßnahmen können dem „Maßnahmenkonzept für Haussperling und Hausrotschwanz“ entnommen werden.

Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere weist einen Gewinn von 1.319 Ökopunkten auf. Im Einzelnen lässt sich für das Schutzgut Boden durch die Planung ein Verlust von 5.504 Ökopunkte ermitteln. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann durch die Planung ein Gewinn von 6.823 Ökopunkte festgestellt werden. Der Gewinn von Ökopunkte lässt sich auf die in der Planung festgesetzten Pflanzgebote (Einzelbaumpflanzgebote und Dachbegrünung) zurückführen.

Auswirkungsanalyse

Die GMA hat eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Modernisierung des Rewe-Markts Stand vom 22.02.2022 erstellt. Die Ergebnisse, die aus den raumordnerischen Bewertungskriterien hervorgehen, werden zusammengefasst hier wiedergegeben. Das gesamte Gutachten liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

Konzentrationsgebot:

Der Gemeinde Aidlingen ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Entsprechend ist das Vorhaben nur dann umsetzbar, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten für eine Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder der Standort in einem Verdichtungsraum liegt und mit Siedlungsbereichen benachbarter Zentraler Orte zusammengewachsen ist. Da Aidlingen zwar im Verdichtungsraum liegt, aber nicht mit Siedlungsbereichen benachbarter Zentraler Orte zusammengewachsen ist, muss das Vorhaben unter dem Gesichtspunkt der Sicherung der Grundversorgung geprüft werden. Die Grundversorgung in der Gemeinde Aidlingen wird derzeit im Wesentlichen durch die beiden Lebensmittelmärkte (Netto, Rewe) geprägt. Die Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelsektor liegt in der Kommune mit 186 m² VK / 1.000 EW deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 435 m² VK / 1.000 EW.¹¹ Seit dem Jahr 2011 konnte Aidlingen zudem einen Einwohnerzuwachs um ca. 6 % verbuchen. Gleichzeitig hat sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich kaum verändert. Auch die Größe der Lebensmittelmärkte ist konstant geblieben.

Durch die Erweiterung des Rewe-Marktes könnte die Grundversorgung in Aidlingen sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht verbessert und dem in den vergangenen Jahren deutlich gewachsenen Einwohnerpotenzial Rechnung getragen werden. Demnach dient das Vorhaben der Sicherung der Grundversorgung in Aidlingen.

Integrationsgebot:

Es lässt sich festhalten, dass der Standort des zu untersuchenden Rewe-Marktes aus städtebaulicher Sicht im Gewerbegebiet mit sehr geringem Anschluss an Wohnbebauung liegt. Bereits seit vielen Jahren übernimmt der Markt dennoch die Nahversorgung eines wesentlichen Teils der Aidlinger Bevölkerung. Insgesamt stellt er die Grundversorgung der Gemeinde sicher. Um diesen wichtigsten Nahversorgungsstandort von Aidlingen zu sichern ist ggf. eine Zielabweichung zu rechtfertigen.

Kongruenzgebot:

Das Einzugsgebiet des erweiterten Rewe-Supermarktes ist im Wesentlichen auf die Gemeinde Aidlingen begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die Grundversorgungsfunktion des Marktes für die Bewohner von Aidlingen unterstreicht.

Im Hinblick auf den erweiterten Rewe-Markt ist – basierend auf der Umsatzprognose bzw. der Umsatzherkunft – festzustellen, dass ca. 95 % des erzielten Umsatzes aus Aidlingen selbst stammt. Nur ca. 5 % des Umsatzes werden mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes generiert, wobei es sich dabei v. a. um Pendler und Zufallskunden handelt. Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert von ca. 30 % wird damit nicht erreicht. Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.

Beeinträchtigungsverbot:

Von den Umsatzumverteilungseffekten durch die geplante Erweiterung des Rewe-Marktes sind v. a. die in der Gemeinde Aidlingen (Einzugsgebiet) ansässigen Lebensmittelanbieter betroffen. Gegenüber diesen wird ein Umsatzanteil von ca. 0,3 Mio. € umverteilt, der einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 5 % entspricht. Dabei wird in erster Linie der Netto-Lebensmitteldiscounter an der Böblinger Straße betroffen sein. Trotz seines optimierungsbedürftigen Erscheinungsbildes stellt sich der Netto-Lebensmitteldiscounter als wettbewerbs-

fähiger Anbieter dar. Als einziger Discounter in der gesamten Gemeinde Aidlingen kann auch er einen hohen Kaufkraftanteil abschöpfen. Die ihn betreffenden Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich auf einem wettbewerbsüblichen Niveau. Ein Marktaustritt dieses Anbieters ist daher nicht zu erwarten. Außerhalb des Einzugsgebietes ist aufgrund desselben Anbieters ein Blick auf die nordwestlich von Aidlingen liegende Gemeinde Gechingen zu werfen. Hier befindet sich am nordwestlichen Ortsrand ebenfalls ein Anbieter der Fa. Rewe. Auch für diesen Standort ist durch den Neubau und die Erweiterung des Rewe-Marktes in Aidlingen mit gewissen Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen. Gegenüber den Anbietern in der Ortsmitte von Aidlingen wird nur ein sehr geringer Umsatzanteil umverteilungswirksam werden.

In der Gesamtbetrachtung ist somit festzuhalten, dass sowohl in Aidlingen als auch in den Nachbarkommunen die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben der Fa. Rewe nicht gefährdet ist. Des Weiteren sind schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges in der Kommune sowie im Umland auszuschließen. Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt.

6. Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

7. Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Um die baulichen Anforderungen an das Gebiet zu erfüllen, wird es als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Somit kann die beabsichtigte Nutzung entwickelt werden. Mit der Beschränkung der Verkaufsflächenzahl wird den regionalplanerischen Rahmenbedingungen gefolgt und eine maßvolle und für das Gebiet verträgliche Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots ermöglicht. Mit der Festsetzung der Obergrenze für das Angebot des Randsortiments soll einer Verschiebung der angebotenen Waren hin zu nicht zentrenrelevantem Einzelhandel vermieden werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Ausformung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Höhenentwicklung der Gebäude bestimmt.

Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, an der sich auch die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert, wurde anhand des Bestands ermittelt. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Metern ü. NN sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH) und der maximal zulässigen Dachneigung geregelt. Mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) wird der umliegenden Bebauung Rechnung getragen, zusätzlich ermöglicht diese eine ausreichende Ausgestaltung des Gebäudes. Die Regelung für

technisch bedingte Aufbauten ist getroffen, um die Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes bezüglich der Höhenentwicklung des Baukörpers umzusetzen. Des Weiteren sollen sich diese Anlagen aus gestalterischen Gründen nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Obergrenze für die Grundflächenzahl orientiert sich an der maximalen Obergrenze von 1,0 nach § 17 Abs. 1 BauNVO und ermöglicht einen entsprechenden Gestaltungsspielraum und eine zeitgemäß notwendige Verdichtung des Gebiets. Die Festsetzung dient ebenfalls dazu, dass die benötigten Stellplätze mit ihren Zufahrten im Gebiet untergebracht werden können. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Ausnutzung der maximal möglichen GRZ an dieser Stelle unbedenklich, da bereits der Bestand eine nahezu vollständige Versiegelung der Fläche aufweist.

Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Somit lassen sich auch Gebäude errichten, die eine Gebäudelänge vom mehr als 50 m aufweisen. Diese dient dazu, die notwendigen Flächen für einen Nahversorger zur Verfügung zu stellen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im planzeichnerischen Teil durch das Baufenster festgesetzt. Die Größe des Baufensters lässt Raum für ausreichende Anpassungen und Gestaltung des jeweiligen Bauvorhabens.

Mit der Festsetzung, Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zuzulassen, kann sichergestellt werden, dass ausreichend Stellplätze für den großflächigen Einzelhandel erstellt werden können.

Da Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind ist es möglich, dass notwendige bauliche Anlagen wie Trafogebäude, Einhausungen für Einkaufswägen und Stellplatzüberdachungen etc. errichtet werden können.

Fläche für Versorgungsanlagen

Die im planzeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche für Versorgungsanlagen dient dazu, die bereits bestehenden Anlagen des Energieversorgers und Telekommunikationsanbieters im Plangebiet zu sichern. Die Fläche wurde gegenüber dem Bestand verlegt, um die Planung des Lebensmittelmarktes zu gewährleisten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur

Aus Gründen des Umweltschutzes und der nachhaltigen Wasserwirtschaft sollen bei Attiken und Dacheindeckungen Materialien verwendet werden, bei denen es durch Auswaschungen nicht zu einem Schadstoffeintrag in den Boden und Grund- oder Oberflächenwasser kommen kann. Des Weiteren sind auch wegen zu vermeidenden Blendwirkungen Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien nicht zu verwenden.

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Das Pflanzgebot dient allgemein der Durchgrünung des Gebiets, dem Klimaschutz, der Verbesserung des Kleinklimas, der Gestaltung des Gebiets und der Minimierung der Flächenversiegelung. Die Verwendung von standortgerechten und heimischen Arten laut Artenliste dient der Neuschaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Einzelbaumstandorte Pflanzgebote:

Die im planzeichnerischen Teil gekennzeichneten Pflanzgebote sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Damit ist die Durchgrünung des Plangebiets auf den einzelnen Grundstücken planungsrechtlich gesichert und ökologische, wie grünordnerische Ansätze sind in die Planung übernommen.

Flachdachbegrünung:

Die Aufständigung von Solarenergieanlagen gewährleistet eine ausreichende Belichtung der Pflanzen und vereinfacht die Wartung und Pflege der Dachbegrünung. Durch die unterschiedlich stark belichteten Zonen auf dem Flachdach wird die Artenvielfalt gefördert. Das Ziel ist hier eine vollwertige Kombination von Dachbegrünung und Nutzung von solarer Energie mit Synergieeffekten, wie z.B. der verzögerten Verdunstung und Verdunstungskühle, zu ermöglichen.

Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Die Festsetzung regelt, dass innerhalb des Waldabstandes (30 m) entsprechend des § 4 Abs 3 LBO Vorkehrungen getroffen werden müssen, damit bei umfallenden Bäumen oder herabstürzenden Baumteile keine Schäden (vor allem Personen bezogen) entstehen. Die Festsetzung wurde getroffen, da eine Reduzierung der Baugrenzen den Verlust des Lebensmittelmarkt an dieser Fläche gleichzusetzen ist. In den weiteren Planungen ist nun den Anforderungen entsprechend der Landesbauordnung Rechnung zu tragen.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestalt der baulichen Anlagen

Als zeitgemäße und klimaangepasste Erweiterung der Dachlandschaft ist das begrünte Flachdach zu sehen, welches positive Effekte auf Retention und Wärmeregulation im Gebiet entwickelt. Die Festsetzungen bei der Fassadengestaltung dienen der Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur und der einheitlichen städtebaulichen Gestalt selbst.

Einfriedungen, Stützmauern und Außenanlagen

Die Festsetzung zu Einfriedungen soll gewährleisten, dass eine dem Gebiet zuträgliche Abgrenzung zu den angrenzenden Nutzungen ermöglicht werden kann.

Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche

Da eine vollständige Versiegelung des Plangebiets ermöglicht wird, sollte bei der nicht überbaubaren Grundstücksfläche besonderes Augenmerk darauf gerichtet werden, nach Möglichkeit den Versiegelungsgrad nicht vollständig auszunutzen, um geringfügige ökologische Funktionen zu erhalten.

Niederschlagswasser

Mit der zum Niederschlagswasser getroffenen Festsetzung, soll der bestehende Mischwasserkanal entlastet und das Niederschlagswasser der Dachfläche gepuffert in diesen eingeleitet werden.

Werbeanlagen

Diese Festsetzung soll der Lage im Siedlungskörper Rechnung tragen. Es soll eine zweckdienliche Nutzung von Werbeanlagen gewährleistet werden.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Hauptverkehrserschließung erfolgt über die Straße Tannenweg. Die fußläufige Verbindung zum bestehenden Siedlungskörper ist ebenfalls hierdurch gesichert.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über die Bestandskanäle und Leitungen sichergestellt werden. Es wurde eine Fläche für Versorgungsfläche im Bebauungsplan festgesetzt um die, sich im Bestand befindlichen Anlagen des Energie- und Telekommunikationsversorger zu sichern.

Um bei Starkregenereignissen das bestehende Kanalnetz zu entlasten, ist ein begrüntes Flachdach festgesetzt. Ziel ist es, dass anfallende Dachflächenwasser gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal abzuleiten.

9. Ermittlung der Umweltauswirkungen

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 Einzelbaumpflanzgebieten 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., Sickergalerie – 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 Plangebiet 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 $> 120 - 240 \text{ m}^3 / (\text{m s})$

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 an. 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.