

## **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  
06.05.2020

## 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.

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.

*Der FLNPL der Gemeinde Aidlingen ist im Rahmen der Berichtigung anzupassen. Das Gebiet wird als SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen.*

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 „Großflächige 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).

*Ein Einzelhandelsgutachten (GMA) vom 03.04.2018 liegt vor und ist Bestandteil der Begründung.*

*Nach der Insolvenz des Schlecker-Drogerie-Marktes fehlt in Aidlingen das Angebot an Drogeriemarktartikeln. Das soll durch die Ansiedlung eines neuen Drogeriemarktes im Rahmen der Grundversorgung nunmehr behoben werden.*

*Im GMA Gutachten wird die Größe der geplanten Verkaufsfläche auf 650 qm begrenzt.*

*Das erlaubte anzubietende Warensortiment beschränkt sich überwiegend auf Drogerieartikel und dient der Sicherung der örtlichen Grundversorgung von Aidlingen.*

*Nur in einem Randsortiment sind Nahrungsmittel (z.B. Babykost), und Kosmetikartikel von 10% der Verkaufsfläche zulässig*

*Bei dem Standort handelt es sich um einen integriert gelegen wohngebietsbezogenen, verbrauchernahen Versorgungsstandort für die Gemeinde Aidlingen. Der Kaufkrafteinzugsbereich umfasst Aidlingen, Deufringen, Dachtel und Lehenwiler sowie Gechingen.*

## Begründung 1. Änderung Bebauungsplan „Flachswiesen“ Aidlingen

*Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten. Es werden rd. 75% des Umsatzes aus der Gemeinde Aidlingen stammen, was die Nahversorgungsbedeutung des Standortes unterstreicht.*

*Durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes werden keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die vorhandene Nahversorgung ausgelöst.*

*Das Beeinträchtigerungsverbot gemäß Regionalplan wird durch das Bauvorhaben eingehalten. Auch die Agglomerationsregelung in Verbindung mit dem Lebensmittelmarkt (Netto) und dem Textilmarkt (KIK) ist berücksichtigt.*

*Der geplante Drogeriemarkt wird das bereits heute bestehende Einzugsgebiet nicht vergrößern und zu keinen zusätzlichen Auswirkungen führen.*

Entsprechend der angrenzenden Bebauung und den Vorgaben des bestehenden B-Planes wird die Traufhöhe der Gebäude begrenzt auf eine Höhe von max. 7,0 m und eine Firsthöhe von 9,5 m.

*Es wird eine Dachneigung von 0° bis 24° festgesetzt. Flach geneigte Dächer bis 5° bzw. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.*

Die Höhenbegrenzung der Firsthöhe entspricht der vorhandenen umgebenden Bebauung, die Traufhöhe liegt etwas darüber.

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

*Die überbaubare Fläche des vorhandenen Netto-Marktes ist in der Änderung des B-Planes größer eingepplant um bei möglichen baulichen Änderungen genügend Flexibilität zu erhalten. Allerdings ist die Flächengröße begrenzt durch die Festsetzung der max. Verkaufsfläche von 1.400 qm.*

### **4. Erschließung**

*Der Flachswiesenweg ist als öffentliche Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von ca. 4,3 m Breite ohne Bordsteinanlage festgesetzt.*

*Die Erschließung der Grundstücke 2809/3 und 2809/5 erfolgt heute über den Flachswiesenweg, in dem auch die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt sind. Allerdings sollen die Zu- und Abfahrt zum Drogeriemarkt und die Anlieferung von der östlichen Seite aus über die Zufahrt Böblinger-Straße erfolgen, um Störungen im Flachswiesenweg zu vermeiden..*

Die Zufahrt erfolgt von der Böblinger Straße aus.  
Hier sind auch die Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telefon, etc.) 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 Oberflächenwasser-Abfluss und zusätzliche Erwärmung.

Bei neuen Gebäuden sind Pultdächer und Flachdächer extensiv zu begrünen.

Böblingen, 12.11.2019 archiplan architekten gmbh  
16.01.2020  
06.05.2020