

**Stadt Aichtal**  
**Landkreis Esslingen**

Datum 11.11.2021  
Az.: 621.41  
Bearbeiter: Matthias Hirn

Sitzungsvorlage Nr.: **2021/131**

<b>Gemeinderat</b>	<b>Entscheidung</b>	<b>öffentlich</b>	<b>24.11.2021</b>
--------------------	---------------------	-------------------	-------------------

**Thema: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Riedwiesen – 5. Änderung; Fortführung im Verfahren für die Innenentwicklung nach §13a BauGB  
Billigung des Vorentwurfes**

**Referent: Herr Rainer Metzger, Büro Melber & Metzger**

### **Sachdarstellung:**

#### 1. Verfahrensstand:

In öffentlicher Sitzung am 24.03.2021 hat der Gemeinderat beschlossen den Bebauungsplan „Riedwiesen“ zur Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters zu ändern. Damit soll die örtliche Nahversorgung der Stadt Aichtal gesichert werden. Durch Anpassung der verschiedenen Bauflächen innerhalb des Betriebsgeländes sollen verkehrliche Abläufe innerhalb des Logistikbereiches der Firma Aldi und die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks verbessert werden.

In der Zwischenzeit wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang ausgearbeitet, Artenschutzuntersuchungen durchgeführt und ein Umweltbericht gefertigt.

#### 2. Verfahren für die Innenentwicklung nach §13a BauGB:

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Riedwiesen“. Daher kann der Bebauungsplan im Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor. Im Verfahren nach §13a BauGB ist die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Dieser wird im Wege der Berichtigung angepasst.

#### 3. Planungsinhalt:

Grundlage für den Bebauungsplan ist die konzeptionelle Planung der Fa. ALDI für den Neubau eines neuen Lebensmitteldiscounters.



Die Festsetzung eines Sondergebietes ermöglicht Lebensmitteleinzelhandel für die Grundversorgung der Stadt Aichtal. Durch die Begrenzung von Verkaufsflächen und die Definition der zulässigen Sortimente wird die Übereinstimmung mit landes- und regionalplanerischen Vorgaben hinsichtlich der neuen Einzelhandelsausweisung erreicht. Aufgrund der nicht in Wohnbebauung integrierten Lage und der entstehenden Agglomeration mit dem bestehenden Drogeriemarkt wird die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich.

Durch die Festsetzung des Gewerbegebietes wird die gewerbliche Neustrukturierung ermöglicht. Der bestehende Drogeriemarkt wird im Sinne erweiterten Bestandsschutzes berücksichtigt.

Die Höhenentwicklung orientiert sich in weiten Teilen am bisherigen Bebauungsplan mit Gebäudehöhen von 12m für geneigte Dächer und 11m für Flachdächer. Im südlichen Teil wird im Sinne einer bestmöglichen Nutzung der Gewerbeflächen eine bis zu 16m hohe Gebäudeentwicklung vorgesehen. Diese orientiert sich an Gebäudehöhen von 16-20m westlich der B312. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine flexible Bebauung. Auf die Ausweisung innerer Verkehrsflächen wird verzichtet.

Gestalterische Vorgaben orientieren sich am bisherigen Bebauungsplan und dem südlich angrenzenden Bebauungsplan „Südliche Riedwiesen“. Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und zur Grünordnung werden vor dem Hintergrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung getroffen. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan entfallen Festsetzungen zur Grünordnung. Daher erfolgt eine förmliche Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffes in einem Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Teile des neu entstehenden Eingriffes sollen durch die Ausweitung von Pflanzgebieten entlang des Finsterbachs ausgeglichen werden. Es ist ein externer Ausgleich notwendig.

Artenschutzrechtliche Untersuchungen wurden durchgeführt. Ein Bericht liegt jedoch bislang noch nicht vor. Dieser wird im weiteren Verfahren nachgereicht. Für vertiefende Ausführungen zur Planung wird auf die dem Plan-Vorentwurf beigelegte Begründung verwiesen.

#### 4. Weiterer Verfahrensablauf:

Für den Bebauungsplan folgt ein zweistufiges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Es wird vorgeschlagen die erste Beteiligungsstufe, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB, in Form einer Planauslegung und die Bereitstellung der Planunterlagen auf der Homepage der Stadt durchzuführen. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. In diesem Zuge erfolgt auch eine weitere Abstimmung über das Zielabweichungsverfahren.

**Beschlussantrag:**

1. Das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Riedwiesen – 5. Änderung“ wird als Verfahren für die Innenentwicklung nach §13a BauGB weitergeführt.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit zeichnerischem Teil und Textteil in der Fassung vom 12.08.2021 wird gebilligt.
3. Der Vorentwurf der Begründung in der Fassung vom 12.08.2021 wird gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB wird in Form einer öffentlichen Planauslegung und die Bereitstellung der Planunterlagen auf der Homepage der Gemeinde durchgeführt

Auswirkungsanalyse  
 Begründung-Vorentwurf  
 Bplan-A3-1000-Vorentwurf  
 Textteil-Vorentwurf  
 Umweltbericht  
 Zeichenerklärung-Vorentwurf

Gesamtsumme:	EUR	
Vergabesumme:	EUR	
Haushaltsansatz:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Nachtragssatzung:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
außerplanmäßige Ausgabe:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
überplanmäßige Ausgabe:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Kostenstelle/Investitionsauftrag:		
Kostenart:		

