

Gemeinde Stadt Aichtal
Gemarkung Aich

Begründung

zum Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Südliche Riedwiesen – 1. Änderung“

Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Südliche Riedwiesen“
im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Inhalt

1. Anlass und Erfordernis der Planung	2
2. Ziele und Zwecke der Planung	2
3. Angaben zum Plangebiet	2
4. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse.....	3
5. Vereinfachtes Verfahren nach §13a BauGB	3
6. Inhalt der Planung	3
7. Auswirkungen der Planung	4
8. Anlagen	4

Gefertigt:
Nürtingen, 15.08.2022

Anerkannt:
Aichtal,

Rainer Metzger

Sebastian Kurz

Ingenieurbüro Melber & Metzger
Schlesierstraße 84
72622 Nürtingen
Tel. 07022/50338-10
Email ingenieure@melber-metzger.de

Bürgermeister
Stadt Aichtal

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Für das Flurstück Nr. 3452 liegt ein Bauantrag für die Erstellung einer Tankstelle vor. Das Vorhaben ist am südlichen Rand des Gewerbegebietes „Südliche Riedwiesen“, direkt an der Zufahrt in das Gebiet geplant und liegt damit verkehrstechnisch günstig. Die Tankstelle kann erreicht werden, ohne dass durch das Gewerbegebiet gefahren werden muss. Geplant ist ein Tag- und Nachtbetrieb.

Der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südliche Riedwiesen“ lässt die Erstellung einer Tankstelle in diesem Bereich grundsätzlich zu. Im Bebauungsplan sind auch Emissionskontingente festgesetzt, die eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des gesamten Gewerbegebietes mit umgebenden Nutzungen, insbesondere von Wohnnutzung gewährleisten. Jeder einzelne Betrieb muss die Einhaltung seines Emissionskontingentes nachweisen.

Für den Betrieb der geplanten Tankstelle kann das Emissionskontingent tagsüber nachgewiesen werden. Es ist jedoch auch ein Nachtbetrieb der Tankstelle geplant, bei dem es rechnerisch zu einer Überschreitung des Emissionskontingents kommt.

Die Stadt Aichtal befürwortet das Bauvorhaben, da es in Aichtal derzeit keine andere Tankstelle gibt. Daher soll der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südliche Riedwiesen“ bezüglich des Emissionskontingentes für das Vorhabengrundstück geändert werden. Wenn das Emissionskontingent nun an einer Stelle erhöht wird, so muss das Kontingent an anderer Stelle innerhalb des Gewerbegebietes gesenkt werden, so dass die Flächenverträglichkeit des Gebietes insgesamt wieder nachgewiesen ist. Hierzu soll der nördliche Bereich zwischen Bertha-Benz-Straße und dem Finsterbach herangezogen werden, der bislang das höchste Emissionskontingent nachts aufweist.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine veränderte Verteilung der Emissionskontingente in zwei Teilbereichen des Gewerbegebietes. Die Flächenverträglichkeit des Gewerbegebietes gegenüber umgebenden Nutzungen soll insgesamt betrachtet beibehalten werden.

3. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Aich im Gewerbegebiet „Südliche Riedwiesen“ und umfasst zwei getrennte Bereiche.

- das Flurstück Nr. 3452 am südlichen Rand des Gewerbegebietes, nördlich des neuen Kreisverkehrsplatzes im Bereich der K1225, Ausfahrt aus der B312 und der Bertha-Benz-Straße.
- die Flurstücke Nr. 3428, 3429, 3430, 3431 und 3432 am nördlichen Rand des Gewerbegebietes zwischen der Bertha-Benz-Straße und dem Finsterbach.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit beiden Teilbereichen eine Fläche von ca. 0,90 ha.

4. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die im Planbereich festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird nicht verändert. Das Entwicklungsgebot wird durch die Planung nicht berührt und ist weiterhin eingehalten.

Für den Planbereich liegt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südliche Riedwiesen“, rechtskräftig seit 30.10.2019 vor. Dieser gilt mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen unverändert im Planbereich weiter. Einzige Änderung ist die Anpassung der Emissionskontingente.

5. Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB

Das Änderungsverfahren sollen als vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes wie die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen nicht verändert werden sollen. Durch die Anpassung der Emissionskontingente bleibt die Flächenverträglichkeit des gesamten Gebietes gewahrt. Die weiteren Voraussetzungen des §13 Abs.1 BauGB sind eingehalten:

- durch die Änderung der Emissionskontingente in zwei Teilbereichen entsteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung;
- Natura2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen;
- es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Außerdem ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

6. Inhalt der Planung

Entsprechend der Zielsetzung werden die Emissionskontingente in den beiden Teilbereichen neu festgesetzt und anders verteilt. Die Flächenverträglichkeit des gesamten Gewerbegebietes gegenüber der Umgebung bleibt jedoch erhalten. Die Neufestsetzung der Emissionskontingente im Planbereich basiert auf einer rechnerischen Untersuchung mit Stellungnahme des Büro W&W Bauphysik, die Anlage dieser Begründung ist.

Die Verteilung der Emissionskontingente erfolgt so, dass die Kontingente für den Tagzeitraum unverändert bleiben. Lediglich die Emissionskontingente für den Nachtbereich werden neu festgesetzt. Das Kontingent für die Nachtzeit im nördlichen Teilbereich wird von bislang 58 dB(A)/m² auf 55 dB(A)/m² geringfügig reduziert. Das Emissionskontingent im südlichen Teilbereich kann für den Nachtzeitraum daher von bislang 43 dB(A)/m² auf 54 dB(A)/m² erhöht werden. Die Werte für die Reduzierung und Erhöhung der Kontingente fallen aufgrund der sich unterscheidenden betroffenen Flächengrößen unterschiedlich aus.

Im Übrigen wird auf die beiliegende Stellungnahme mit Berechnung des Büro W&W Bauphysik verwiesen.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südliche Riedwiesen“ werden nicht verändert und gelten weiterhin.

7. Auswirkungen der Planung

Die Änderung der Emissionskontingente für zwei Teilbereiche hat keine Auswirkungen auf die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung. Artenschutzrechtliche Belange werden dadurch nicht berührt. Weitergehende naturschutzrechtliche Auswirkungen entstehen nicht, da sich die Flächenverträglichkeit des Gebietes insgesamt nicht verändert.

8. Anlagen

- Info 03, Fachliche Stellungnahme Schallimmissionen von W&W Bauphysik vom 12.08.2022