



Stadt Aichtal Landkreis Esslingen	Datum	17.04.2023
	Az.:	621.41
	Bearbeiter:	Matthias Hirn
Sitzungsvorlage Nr.: 2023/063		

Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	26.04.2023
--------------------	---------------------	-------------------	-------------------

**Thema: Stadtentwicklung: 5. Änderung Bebauungsplan "Riedwiesen" -
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschlüsse für den
Bebauungsplan und für die örtlichen Bauvorschriften**

Referent:

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden vorgetragene Stellungnahmen entsprechend den beiliegenden Stellungnahmen der Verwaltung und Planer vom 03.04.2023 berücksichtigt.
2. Den übrigen vorgetragenen Stellungnahmen wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander entsprechend den beiliegenden Stellungnahmen der Verwaltung und Planer vom 03.04.2023 nicht entsprochen.
3. Der im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedwiesen – 5. Änderung“ in der Fassung vom 12.08.2021/07.07.2022/03.04.2023 wird nach §10 BauGB i.V. mit §4 GemO als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellten örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Riedwiesen – 5. Änderung“ in der Fassung vom 12.08.2021/07.07.2022/03.04.2023 werden nach §74 LBO i.V. mit §4 GemO als Satzung beschlossen.
5. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Riedwiesen – 5. Änderung“ werden innerhalb des Geltungsbereiches Festsetzungen bislang bestehender Bebauungspläne und örtlicher Bauvorschriften aufgehoben. Dies betrifft die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teile des Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften „Gewerbegebiet Riedwiesen“, rechtskräftig seit 23.12.1974 und dessen 1. – 4. Änderung.



6. Die Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Riedwiesen – 5. Änderung“ in der Fassung vom 12.08.2021/19.11.2021/07.07.2022/29.08.2022/03.04.2023 wird gebilligt.

Kurze Zusammenfassung des Sachverhalts:

Die geplante Errichtung einer neuen Lebensmitteldiscounterfiliale in der Riedstraße macht die Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Der Gemeinderat hat das notwendige Verfahren hierzu durch Beschlüsse in der Vergangenheit in die Wege geleitet. Das Verfahren kann nun abgeschlossen werden. Das geplante Vorhaben kann in Folge realisiert werden.

Sachverhalt:

1. Verfahrensstand:

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 24.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Riedwiesen – 5. Änderung“ gefasst. In öffentlicher Sitzung am 24.11.2021 wurde beschlossen, das Verfahren nach §13a BauGB für die Innenentwicklung fortzuführen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurden gebilligt. In der Zeit vom 17.12.2021 bis 21.01.2022 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

In Öffentlicher Sitzung am 20.07.2022 hat der Gemeinderat über die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Planentwurf beschlossen. Der Entwurf Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde in der Zeit vom 10.10.2022 bis 11.11.2022 öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit wurden auch die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Parallel zur Auslegung wurde der Antrag auf Zielabweichung aufgrund der nicht integrierten Lage des Einzelhandelsstandortes beim Regierungspräsidium Stuttgart gestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Riedwiesen – 5. Änderung“ werden Teile des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Riedwiesen“ und dessen 1. – 4. Änderung überplant.

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind der Sitzungsvorlage mit einer Stellung-



nahme der Verwaltung und der Planer beigelegt. Die Stellungnahmen befassen sich im Wesentlichen mit folgenden Punkten:

- Raumordnerische Bewertung des geplanten Sondergebietes für den Lebensmittelmarkt:
Für die städtebaulich nicht integrierte Lage des Marktes wurde ein Zielabweichungsverfahren beim Regierungspräsidium Stuttgart beantragt. Der Antrag wurde nachträglich noch um eine weitere Alternativenprüfung ergänzt. Mit Schreiben vom 16.03.2023 wurde der Antrag positiv beschieden.
- Ableitung von anfallendem Regenwasser im Gebiet:
Die Vorgaben des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zur Ableitung von Regenwasser sind im Bebauungsplan enthalten. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist im Baugenehmigungsverfahren zu stellen.
- Oberbodenschutz:
Der Bebauungsplan weist auf die Vorgaben zum Bodenschutz hin. Diese sind im Zuge der Objektplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.
Eine Anrechnung von Maßnahmen zur Oberbodenverwertung im Umweltbericht ist nicht vorgesehen, da mit anderen Ausgleichsmaßnahmen der naturschutzrechtliche Ausgleich gewährleistet ist.
- Naturschutz:
Die Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen ist bei der Bauausführung zu beachten.
- Müllentsorgung:
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Befahrung mit Müllfahrzeugen geeignet. Die ausreichende Dimensionierung der privaten Verkehrsflächen für Müllfahrzeuge im Planbereich ist Gegenstand künftiger Objektplanungen.
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz
Ein Hinweis auf die Bestimmungen des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes kann aufgenommen werden.

Im Detail wird auf die beiliegende Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen verwiesen. Zu berücksichtigen sind auch die in der Gemeinderatsitzung am 20.07.2022 behandelten Stellungnahmen zum Vorentwurf.

Die Fa. Aldi hat eine Anfrage zur zusätzlichen Errichtung eines Bäckereicafés gestellt. Die Festsetzung zum zulässigen Lebensmitteleinzelhandel geht zunächst nur von Discountermärkten aus. Ein Bäckereicafé wurde deshalb auch nicht weiter gutachterlich untersucht. Denkbar wäre aus planerischer Sicht jedoch auch der zu-



sätzliche Verkauf von Backwaren in einem Backshop oder in einem Bäckereicafé, da auch Backwaren der Grundversorgung dienen und innerhalb eines Discounters der Verkauf von Backwaren ohnehin zulässig ist, so dass kein weiteres Sortiment hinzukommt. Voraussetzung für eine Zulassung wäre aus planerischer Sicht, dass die zulässige Verkaufsfläche durch solch eine Nutzung nicht überschritten wird und nachgewiesen wird, dass keine raumordnerischen Auswirkungen zu befürchten sind. Damit das Verfahren zeitnah abgeschlossen werden kann, wird jedoch keine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen, sondern in der Begründung eine mögliche Befreiungslage thematisiert.

Alle während des Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß §1 Abs.7 BauGB unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3. Planentwurf:

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sind aus planerischer Sicht keine Änderungen von Festsetzungen erforderlich. Es wird lediglich die Ergänzung eines Hinweises auf das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz empfohlen.

Verschiedene weitere Stellungnahmen führen aus planerischer Sicht nicht zu einer Änderung oder Anpassung der Planung. Die Begründung wird aber entsprechend der vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen angepasst. Der Plan wird redaktionell um aktuelle Verfahrensvermerke ergänzt. Die beschriebenen Anpassungen wurden in die Planunterlagen bereits eingearbeitet.

4. Abschluss des Verfahrens:

Da aus planerischer Sicht keine Änderungen der Planfestsetzungen erforderlich sind, kann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gefasst werden. Durch den positiven Bescheid zum Zielabweichungsverfahren liegen die raumordnerischen Voraussetzungen vor.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse treten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Alternativer Beschlussantrag:

Bebauungsplan
Bebauungsplan Textteil
Begründung
Endfassung Auswirkungsanalyse



STADT **AICHTAL**

SaP
Umweltbericht
Zeichenerklärung-Entwurf
Zielabweichung Antrag
Zusammenstellung-Stellungnahmen