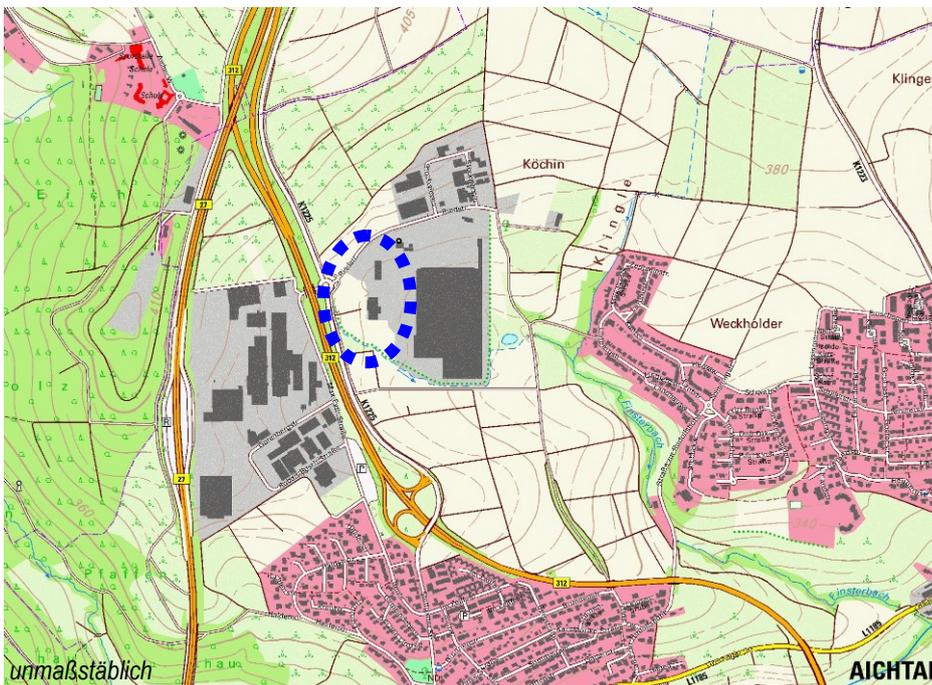


Landkreis Esslingen
Stadt Aichtal
Gemarkung Aich

Begründung und Umweltbericht

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Riedwiesen – 5. Änderung“



gefertigt:

Nürtingen, 12.08.2021/19.11.2021/07.07.2022/
29.08.2022/03.04.2023

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

Planverfasser:



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

Ehemals Ingenieurbüro Kuhn

anerkannt:

Aichtal,

Sebastian Kurz
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2.	Ziele der Planung	3
3.	Beschreibung des Plangebietes	3
4.	Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse	4
4.1	Regionalplan	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
4.3	Bestehender Bebauungsplan	7
4.4	Schutzgebiete	8
B	Planinhalt.....	9
1.	Plankonzeption.....	9
2.	Begründung der Festsetzungen	10
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
2.2	Örtliche Bauvorschriften	12
3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	13
3.1	Verkehrerschließung	13
3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	13
3.3	Ver- und Entsorgung	13
3.4	Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr.....	14
C	Umweltbelange	15
1.	Umweltbericht	15
2.	Artenschutz	18

Anlagen:

- Auswirkungenanalyse zum geplanten Abriss und Neubau des Aldi-Lebensmitteldiscounters in Aichtal, GMA vom 22.05.2020
- Entwurf des Antrages auf Zielabweichung, Stadt Aichtal, GMA mit Alternativenprüfung
- Umweltbericht, StadtLandFluss vom 29.08.2022
- SaP, StadtLandFluss vom 15.11.2021

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der bestehende ALDI-Markt im Gewerbegebiet Riedwiesen soll modernisiert werden. In diesem Zusammenhang ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche geplant. Die Modernisierung und Erweiterung soll durch den Abbruch des bestehenden Marktes und einen Neubau erfolgen.

Eine Auswirkungsanalyse zum geplanten Abriss und Neubau des Aldi-Lebensmitteldiscounters kommt zu dem Ergebnis, dass der bisherige Markt mit dem benachbarten dm-Markt einen wichtigen Versorgungsstandort in Aichtal darstellt. Die Stadt Aichtal weist derzeit eine deutliche Unterversorgung im Lebensmittelbereich auf. Durch die Modernisierung und den Neubau übernimmt der Markt weiterhin eine sehr wichtige Funktion zur Verbesserung der Grundversorgung der Stadt Aichtal. Alternativstandorte sind nicht realisierbar.

Das geplante Vorhaben überschreitet mit seiner projektierten Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² die Grenze zur Großflächigkeit und kann daher mit der Festsetzung des bisherigen Bebauungsplanes als Gewerbegebiet nicht umgesetzt werden. Für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist die Festsetzung eines Sondergebietes nach §11 BauNVO erforderlich. Daher muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

Durch die Planung entsteht ein Verstoß gegen das Integrationsgebot und das Agglomerationsverbot. Daher wurde parallel ein Antrag auf Zielabweichung gestellt. Dieser wurde mit Schreiben vom 16.03.2023 positiv beschieden.

2. Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters und somit zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung für alle drei Ortsteile der Stadt Aichtal am bisherigen Standort in der Riedstraße geschaffen werden.

Durch Anpassung der verschiedenen Bauflächen innerhalb des Betriebsgeländes sollen bessere verkehrliche Abläufe innerhalb des Logistikbereiches der Firma Aldi ermöglicht und die Flächen flexibler und besser baulich nutzbar gemacht werden.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Aich im Gewerbegebiet „Riedwiesen“ und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Riedstraße
- Im Osten durch das Logistikzentrum der Firma Aldi,
- im Süden und Westen durch den Finsterbach.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 2,5 ha.

4. Verfahren nach §13a BauGB

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, durch die Neuordnung und bessere bauliche Nutzung von Bauflächen im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Riedwiesen“.

Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die maximal zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 2 ha beträgt. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,5 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit 0,6 festgesetzt und liegt damit bei ca. 1,5 ha. Damit ist die Flächenvoraussetzung eingehalten.

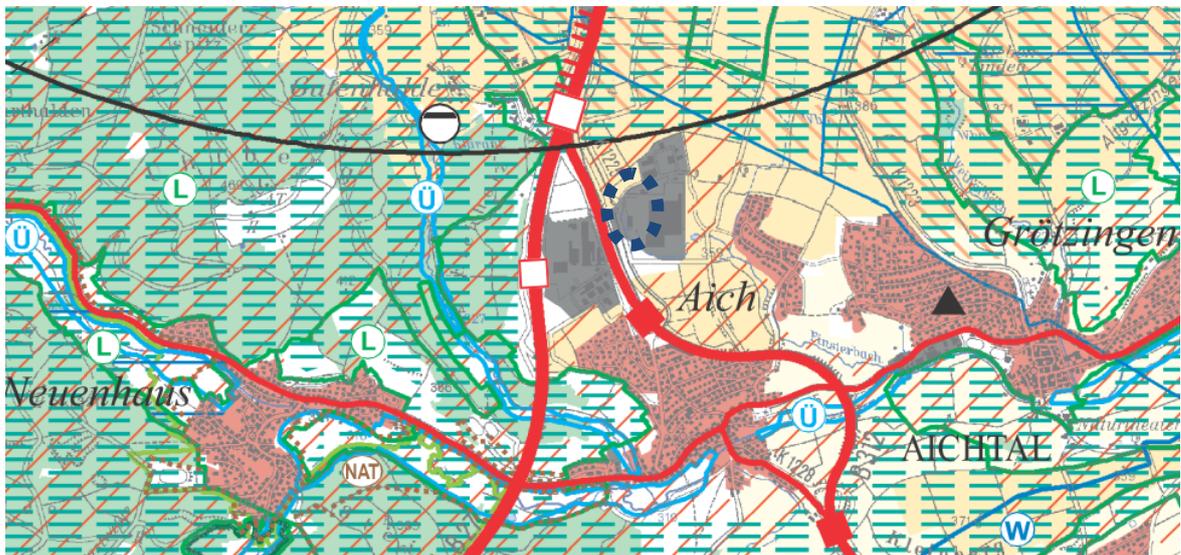
Es liegt kein UVP-pflichtiges Vorhaben vor, da es sich um ein Vorhaben in einem bestehenden Bebauungsplan handelt. Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen. Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG sind nicht zu befürchten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Außerdem entfällt die förmliche Ausgleichspflicht. Die Umweltbelange werden dennoch im Rahmen eines Umweltberichtes abgearbeitet.

5. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Die Raumnutzungskarte des Regionalplan für die Region Stuttgart stellt den Planbereich als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dar.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes 2020 (unmaßstäblich)

Bezüglich der Ausweisung eines Sondergebietes für den Einzelhandel sind verschiedene

Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes betroffen.

Die Auswirkungsanalyse von GMA vom 22.05.2020 prüft die raumordnerischen Kriterien und bewertet diese wie folgt:

Konzentrationsgebot:

Nach Plansatz 3.3.7 (Z) des Landesentwicklungsplanes ist großflächiger Einzelhandel auf Ober-, Mittel- und Unterzentren begrenzt. Die Stadt Aichtal hat keine zentralörtliche Funktion. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist großflächiger Einzelhandel aber zu Sicherung der Grundversorgung möglich.

Das Konzentrationsgebot wird eingehalten. Die Grundversorgung in der Stadt Aichtal wird derzeit im Wesentlichen durch die zwei ansässigen Lebensmittelmärkte (Edeka, Aldi) geprägt. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt erreicht die Kommune mit einem Wert von 198 m² VK / 1.000 EW eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Auch die Zentralität im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt mit ca. 55 % in einem niedrigen Bereich. Der Vergleich mit den Verkaufsflächen- und Umsatzdaten aus dem Jahr 2015 im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes macht deutlich, dass sich die Angebotsstrukturen kaum verändert haben und gleichzeitig die Einwohnerzahl weiter gestiegen ist. Dem Aldi-Markt, welcher den einzigen Lebensmitteldiscounter im Stadtgebiet darstellt, kommt somit eine zentrale Rolle im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung zu. Mit dem Neubau und der Erweiterung des Marktes könnte die Grundversorgung in Aichtal sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht verbessert werden. Vor diesem Hintergrund greift die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes.

Integrationsgebot:

Nach Plansatz 3.3.7.2 (Z) des Landesentwicklungsplanes sind Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen auszuweisen. Als städtebaulich integrierte Lage gilt eine wohngebietsnahe bzw. von Wohngebieten umgebene Lage. Nach Einzelhandelserlass sind diese im zentralen Versorgungskern einer Gemeinde oder ohne Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes zu errichten.

Aufgrund seines gewerblich geprägten Umfeldes und seiner Distanz zu Wohngebieten ist der Projektstandort aus städtebaulicher Sicht als nicht-integrierte Lage einzustufen. Dennoch leistet der Aldi-Lebensmitteldiscounter zusammen mit dem benachbarten dm-Drogeriemarkt einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung in der Stadt Aichtal. Aufgrund der nicht veränderbaren Siedlungsstruktur ist in integrierten Lagen auf lange Sicht kein besserer Standort zur Etablierung eines modernen Lebensmittelmarktes vorhanden. Zum anderen liegt der Versorgungsstandort zentral innerhalb des Siedlungsgebietes und kann von allen drei Ortsteilen gleichermaßen erreicht werden. Formal liegt jedoch ein Verstoß gegen das Integrationsgebot vor.

Kongruenzgebot:

Das Kongruenzgebot knüpft zunächst an das Konzentrationsgebot an und besagt, dass die Verkaufsfläche von großflächigem Einzelhandel so zu bemessen ist, dass das Einzugsgebiet des Betriebes den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (LEP 3.3.7.1 (Z)). Der Einzelhandelserlass geht von einer wesentlichen Überschreitung aus, wenn mehr als 30% des Umsatzes von außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt wird.

Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten. Das Einzugsgebiet des neu gebauten und erweiterten Aldi-Marktes erstreckt sich auf Aichtal (Zone I) und Filderstadt-Harthausen (Zone II). Insgesamt ist festzuhalten, dass ca. 79 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Aichtal selbst stammen. Ca. 21 % fließen von außerhalb an den Standort zu. Damit wird der definierte Schwellenwert (mind. 70 % des Umsatzanteils aus dem relevanten Verflechtungsbereich) nicht unterschritten.

Beeinträchtungsverbot:

Das Beeinträchtungsverbot besagt aufgrund von §11 Abs. 3 BauNVO und mit Verweis auf die Plansätze 3.3.7.1 (Z) und 3.3.7.2 (Z) des Landesentwicklungsplanes, dass großflächiger Einzelhandel zentrale Versorgungsbereiche einer Gemeinde und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen darf. Der Einzelhandelserlass geht davon aus, dass eine wesentliche Beeinträchtigung dann entsteht, wenn Geschäftsaufgaben drohen. Dies wird bei Umsatzverlusten bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % angenommen.

Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten. Mit max. 4 % werden in Aichtal (Zone I) nur sehr geringe Umverteilungen erreicht, die als wettbewerbliche Effekte einzustufen sind. Auch in Filderstadt-Harthausen (Zone II) bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte mit ca. 3 % auf einem niedrigen Niveau. In den umliegenden Kommunen außerhalb des Einzugsgebietes werden ebenfalls nur geringe Umsatzumverteilungswirkungen ausgelöst. Die höchsten Werte werden dabei mit ca. 3 % in der Gemeinde Neckartenzlingen erreicht. Im übrigen Stadtgebiet von Filderstadt sowie in Nürtingen liegen die Umsatzumverteilungsquoten auf einem so niedrigen Niveau, dass sie mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar sind. Damit werden in der Gesamtbetrachtung durch das Vorhaben keine städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst, die eine Schädigung der Versorgungsstrukturen oder zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden.

Agglomerationsregelung:

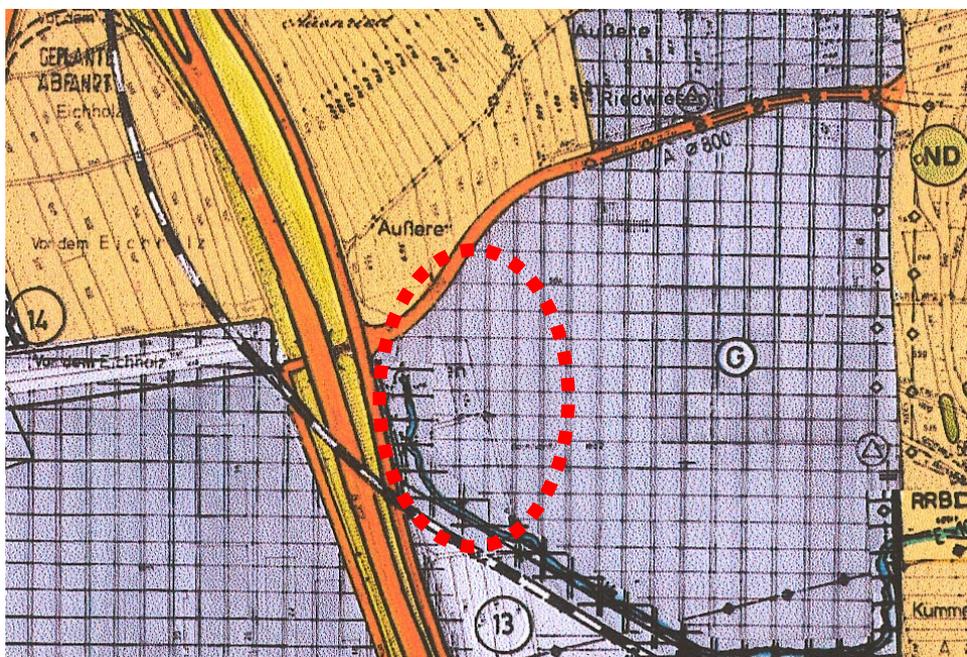
Die Agglomerationsregelung ist in Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplanes definiert. Eine Agglomeration entsteht, wenn Einzelhandelsbetriebe nahe beieinander liegen und die Gebäudezugänge weniger als 150m Luftlinie auseinander liegen. Agglomerationen sind in den Ortskernen von Gemeinden zulässig. Agglomerationen dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentralörtliche Siedlungs- und Versorgungskerne haben.

Der Standort stellt eine Einzelhandelsagglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.8 des Regionalplans der Region Stuttgart dar. Im Rahmen der Marktanteilbetrachtung und den Berechnungen zur Umsatzumverteilung wurden die aus dem Standortverbund des Aldi-Lebensmitteldiscounters und dem dm-Drogeriemarkt resultierenden Kundenzuführungseffekte berücksichtigt. Sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtungsverbot werden durch das Vorhaben erfüllt. Die Einzelhandelsagglomeration befindet sich allerdings nicht in einer Ortskernlage. Vor diesem Hintergrund werden die in der Agglomerationsregelung festgelegten Kriterien formal nicht erfüllt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Konzentrationsgebot durch die Ausnahmeregelung, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden können. Es entsteht zwar eine Agglomeration außerhalb eines Ortskerns. Diese hat jedoch durch die Einhaltung des Kongruenzgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes keine negativen Auswirkungen. Aufgrund des nichteingehaltenen Integrationsgebots wurde ein Antrag auf Zielabweichung beim Regierungspräsidium Stuttgart gestellt. Dieser wurde mit Schreiben vom 16.03.2023 positiv beschieden.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Aichtal ist der Planbereich bislang vollständig als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Bei Verfahren nach §13a BauGB ist der Flächennutzungsplan nach §13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aichtal (unmaßstäblich)

5.3 Bestehender Bebauungsplan

Für den Planbereich gilt bislang der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedwiesen“, rechtskräftig seit 23.12.1974 und dessen 1. – 4. Änderung. Für zeichnerische Festsetzungen sind die Urfassung, sowie die 1. und 4. Änderung relevant. Für textliche Festsetzungen ist die Urfassung, sowie die 1. und 3. Änderung maßgebend.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedwiesen“ 4. Änderung mit Darstellung des Änderungsbereiches (unmaßstäblich)

5.4 Schutzgebiete

Fachgesetzlich festgelegte Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

5.5 Kreisstraße K1225

Westlich des Planbereiches liegt die Kreisstraße. Direkte Zufahrten von der Kreisstraße zum Planbereich sind nicht vorgesehen. Der Bauabstand von 15m nach Straßengesetz ist in jedem Fall durch die entsprechende Festsetzung der Baugrenzen eingehalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Pflanzgebot auf privater Baufläche hat einen Abstand von mind. 10m zur K1225 und 5-12m zum bestehenden Parallelen Wirtschaftsweg. Abstände mit Pflanzung von Bäumen können eingehalten werden. Die RPS geht von einem Abstand von 4,5m bei Geschwindigkeiten von 70 km/h und Bereichen ohne Böschung aus.

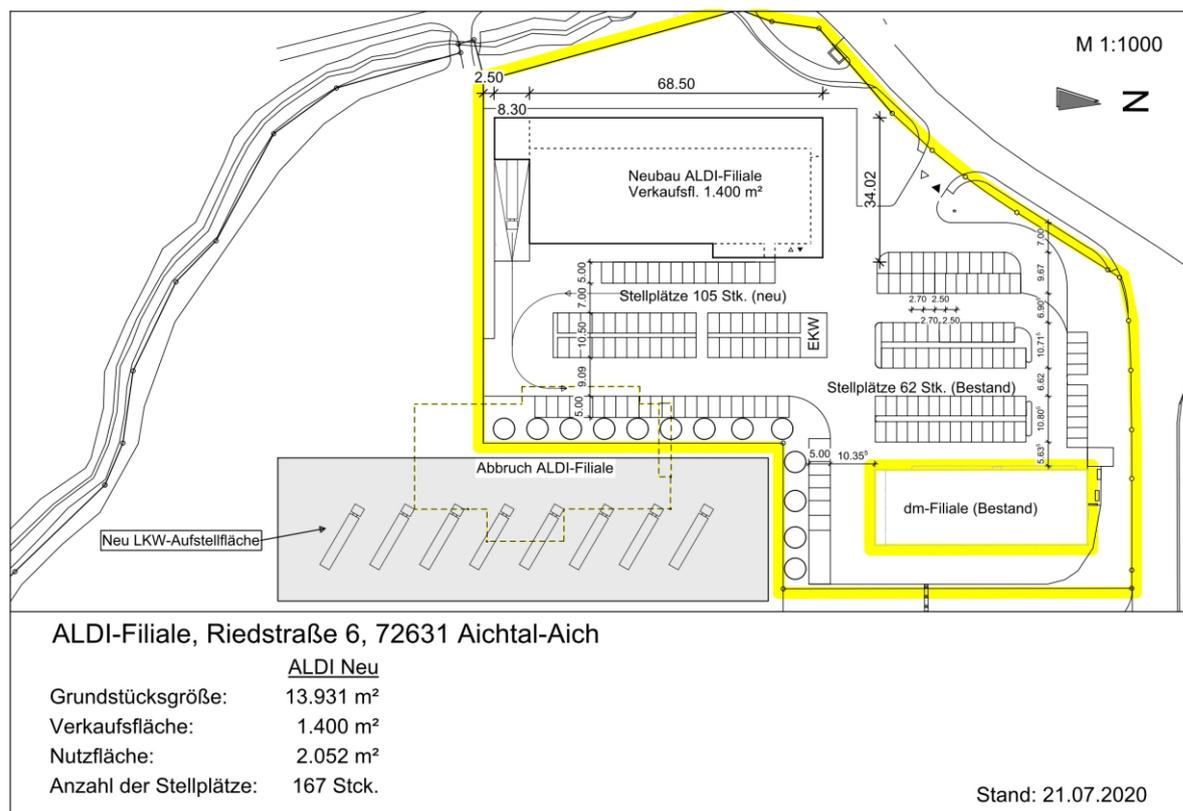
B Planinhalt

1. Plankonzeption

Die Plankonzeption geht davon aus, dass die bisherige Aldi-Filiale am östlichen Planbereich abgebrochen und ein Neubau am westlichen Gebietsrand erstellt wird. Der bisherige dm-Markt im nordöstlichen Planbereich soll unverändert erhalten bleiben. Die Stellplätze für die beiden Märkte werden neu geordnet.

Durch die Verschiebung der Aldi-Filiale kann eine neue Fläche im Logistik-Bereich entstehen, die als LKW-Aufstellfläche genutzt werden soll. Die bisherige Grünzone am nördlichen und östlichen Gebietsrand zwischen dem Einzelhandels- und dem Logistikbereich soll zur Ermöglichung einer flexibleren Bebauung und Nutzung entfallen. Im südlichen Bereich verbleibt eine Reservefläche für weitere bauliche Entwicklungen des Logistik-Bereiches.

Die Zufahrt zum Einzelhandelsbereich kann unverändert beibehalten werden. Damit ist auch weiterhin die zwingend notwendige Trennung zwischen der Zufahrt zu den Märkten und zum Logistik-Bereich gewährleistet.



Plankonzept Neubau Aldi-Filiale, Rüdiger Witt Freier Architekt (unmaßstäblich)

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird der mittlere Teil des Planbereiches gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächige Lebensmittelmärkte und Gewerbe festgesetzt. Durch die Festsetzung der zulässigen Sortimente und der baulichen Anlagen wird im Bereich SO Lebensmitteleinzelhandel ermöglicht. Die Begrenzung weiterer Nebensortimente entspricht Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) des Regionalplanes und gewährleistet im Hinblick auf die zulässigen Sortimente eine zielkonforme Planung. Der Standort ist jedoch städtebaulich nicht in Wohnbebauung integriert. Daher wurde ein Antrag auf Zielabweichung von Plansatz 3.3.7.2 (Z) des Landesentwicklungsplans BW gestellt. Dieser wurde mit Schreiben vom 16.03.2023 positiv beschieden.

Der mögliche Lebensmitteleinzelhandel dient nach der Auswirkungsanalyse von GMA der Grundversorgung der Einwohner von Aichtal. Trotz des nicht integrierten Standortes wird eine Verkaufsfläche von 1.400 m² aufgrund der Unterversorgung der Stadt Aichtal im Lebensmittelsegment für verträglich bewertet. Die Festsetzung der Verkaufsflächenzahl von 0,109 innerhalb des SO-Bereiches mit einer Fläche von ca. 12898m² folgt dieser Flächenbegrenzung.

Die Festsetzung zum zulässigen Lebensmitteleinzelhandel geht zunächst nur von Discountermärkten aus. Denkbar wäre aus planerischer Sicht jedoch auch der zusätzliche 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 im Rahmen einer Befreiung 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.

Zur Ermöglichung einer bestmöglichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes werden weitere, in einem Gewerbegebiet allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen zugelassen. Weiterer Einzelhandel ist jedoch ausgeschlossen.

Der nördliche und südliche Bereich des Plangebiets, die Bereiche GE1 und GE2, werden entsprechend der Festsetzung des bisherigen Bebauungsplanes und dem Entwicklungsgebot folgend weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt. Zur Sicherung der weitgehenden gewerblichen Nutzung werden Vergnügungsstätten und die privilegierte Wohnnutzung (nur untergeordnet für Betriebsinhaber und Betriebsangehörige) ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe werden aufgrund der nicht integrierten Lage des Planbereiches ausgeschlossen.

Da der bestehende Drogeriemarkt im Bereich GE1 mit dem Lebensmitteldiscounter lt. Auswirkungsanalyse von GMA jedoch als etablierte siedlungsstrukturell zentrale Grundversorgungsanlage bewertet wird, soll der Drogeriemarkt durch eine Festsetzung nach §1

Abs.10 BauNVO erweiterten Bestandsschutz für Änderung und Erneuerung erhalten. Hinsichtlich der Verkaufsfläche wird durch die Festsetzung der Verkaufsflächenzahl von 0,101 bezogen auf die Fläche GE1 mit ca. 6443m² die bestehende Verkaufsfläche von ca. 650m² gesichert. Damit wird der Fortbestand des einzigen Drogeriemarktes der Stadt Aichtal gesichert und damit die Grundversorgung mit Drogeriewaren weiterhin gewährleistet. Auch für den Drogeriemarkt gilt für eine zielkonforme Planung die Begrenzung weiterer Nebensortimente.

In Summe betrachtet bilden der mögliche Lebensmitteleinzelhandel im Bereich SO und der bestandsgeschützte Drogerieeinzelhandel im GE1 eine Agglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplanes. Da damit jedoch die Grundversorgung von Aichtal gesichert wird und sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot lt. Auswirkungenanalyse von GMA eingehalten ist, hat diese Agglomeration keine negativen raumordnerischen Auswirkungen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um für den gesamten Bebauungsplan weiterhin einheitliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu erhalten, wird die zulässige Grundflächenzahl entsprechend der bisherigen Festsetzung beibehalten.

In den Gewerbegebieten östlich der B312 beträgt die höchste Oberkante für Flachdachgebäude bislang 11m, bzw. 12m bei geneigten Dächern. Westlich der B312 sind Gebäudehöhen von bis zu 16-20m zugelassen. Im GE-Bereich im Plangebiet wird in Anlehnung an die höhere Gebäudeentwicklung westlich der B312 eine um 5m höhere Gebäudeentwicklung als bislang für eine bessere bauliche Nutzung zugelassen. In diesem Zusammenhang wird auf den Orientierungswert der Geschossflächenzahl nach §17 BauNVO verwiesen.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist weiterhin durch großzügige Baufenster festgesetzt, so dass eine entsprechende Flexibilität bei den künftigen Nutzungen möglich ist. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen welche als Gebäude in Erscheinung treten nicht zugelassen. Damit soll ein Mindestmaß an unbebauten Flächen freigehalten werden.

2.1.4 Bauweise

Die Bauweise wird zum Erhalt der Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden als offene Bauweise festgesetzt. Zur Ermöglichung einer kompakten Bebauung mit großen Baukörpern wird auf die Begrenzung der Gebäudelänge verzichtet.

2.1.5 Stellung baulicher Anlagen

Für eine einheitliche Gebäudeausrichtung wird wie im bisherigen Bebauungsplan die Stellung der Gebäudeaußenseiten rechtwinklig zu den geradlinig verlaufenden Baugrenzen festgesetzt. Für eine bessere bauliche Ausnutzung der Bauflächen kann für Gebäudeaußenseiten entlang des Finsterbach davon abgewichen werden.

2.1.6 Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen zum Erhalt eines Mindestmaßes an natürlichen Lebensgrundlagen insbesondere des Wasserhaushalts und sind als Minimierungsmaßnahmen des naturschutzrechtlichen Eingriffes anzusehen.

Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge wird ein Mindestmaß an Versickerung von Regenwasser gewährleistet. Jedoch sind gewerblich genutzte Flächen aufgrund des erhöhten Verschmutzungspotenzials hiervon ausgenommen

Durch die Festsetzung zur Dachbegrünung soll ein positiver Effekt für die Schutzgüter Klima und Wasser erreicht werden.

Die Pflanzgebote orientieren sich an den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes. Dies gilt insbesondere für die Anzahl der Bäume je 300qm unbebauter Fläche und je 10 Stück Stellplätze. Die bislang am östlichen Gebietsrand verlaufende Pflanzgebotsfläche soll für eine bessere und flexiblere bauliche Nutzung entfallen. Die westliche und südliche Pflanzgebotsfläche entlang des Finsterbach wird zum teilweisen Ersatz erweitert. Das flächige randliche Pflanzgebot gewährleistet weiterhin eine wirksame grünordnerische Einbindung der geplanten Bebauung.

2.1.7 Sichtfeld

Durch das am nördlichen Gebietsrand im Bereich der bestehenden Zufahrt zum SO-Bereich festgesetzte Sichtfeld wird eine ausreichende Ausfahrtsicht auf die Riedstraße gewährleistet.

2.2 **Örtliche Bauvorschriften**

Grellfarbene und reflektierende Materialien sind aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung von Blendwirkung ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund sind auch die begrenzenden Festsetzungen zu Werbeanlagen zu sehen, die negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Straßenverkehrs auf der westlich angrenzenden K1225 und B312 haben könnten. Die festgesetzte Höhe eigenständiger Werbeanlagen entspricht der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich GE1 und SO.

Dachflächen sind aus ökologischen Gründen zu begrünen. Eine Nutzung mit Solaranlagen ist zugelassen. Jedoch sind diese so zu erstellen, dass die Dachbegrünung gewährleistet ist. So können alle positiven Effekte von Dachbegrünung und Solaranlagen zum Tragen.

Die Regelung für Einfriedigungen entspricht dem bisherigen Bebauungsplan und gewährleistet eine optisch einheitliche Einfriedigung des gesamten Geländes.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planbereiches ist über die Riedstraße gewährleistet. Durch die Festsetzung der Fläche für Pflanzgebot und die entsprechende Lücke ist die Zufahrt zum SO-Bereich planerisch definiert.

Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass das gesamte Gelände des Änderungsbereiches der Firma Aldi zugeordnet ist. Somit ist auch keine gesonderte planungsrechtliche Regelung zur Erschließung des rückwärtigen südlichen GE-Bereiches erforderlich. Sollte hier künftig dennoch eine Eigentumsänderung erfolgen, muss bei konkreten Bauvorhaben die Erschließung öffentlich-rechtlich durch Baulasten gesichert werden. Auch eine privat-rechtliche dingliche Sicherung wird empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die inneren privaten Verkehrsflächen so auszubilden sind, dass sie von den wesentlichen Ver- und Entsorgungs-, sowie Rettungsfahrzeugen befahren werden können.

3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle Riedwiesen direkt nordwestlich an das Plangebiet angrenzend im Bereich des bestehenden Kreisverkehrs.

3.3 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist über bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen in der Riedstraße erschlossen.

Im Hinblick auf die Wasserversorgung ist darauf hinzuweisen, dass der bisherige Bebauungsplan „Riedwiesen“, rechtskräftig seit 23.12.1974 bereits eine Bebauung des Planungsbereiches zulässt und daher schon bislang von einer Berücksichtigung des Planbereiches bei den Versorgungskapazitäten auszugehen ist.

Nach aktuellen gesetzlichen Vorgaben (§ 55 Abs. 2 WHG und Niederschlagswasserverordnung) ist Niederschlagswasser, wenn möglich ortsnahe zu versickern oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Nach den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung im südlich angrenzenden Gewerbegebiet Südliche Riedwiesen ist davon auszugehen, dass eine wirksame Versickerung aufgrund der anstehenden Böden nicht möglich ist.

Unverschmutztes Regenwasser ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den angrenzenden Finsterbach einzuleiten. Das Rückhaltevolumen und der Drosselabfluss ist entsprechend der Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Bebauungsplan festgesetzt.

Regenwasser mit Verschmutzungspotential von gewerblich genutzten Hof-, Lager- und Verkehrsflächen ist vor Einleitung in den Mischwasserkanal gesondert zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Eine entsprechende Festsetzung wurde ergänzt.

Die Festsetzungen zur Regenwasserableitung wurden mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt. Eine Erlaubnis auf Einleitung in den Finsterbach ist im Rahmen eines konkreten Bauantrages zu beantragen.

3.4 Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Eine Berechnung des Wasserversorgers Zweckverband Filderwasserversorgung und Netze BW für das südlich liegende Gewerbegebiet Südliche Riedwiesen kommt zu dem Ergebnis, dass der Löschwasserbedarf von 96m³/h über zwei Stunden gewährleistet ist. Berechnet wurden zwei mögliche Abnahmen incl. Feuerlöschmenge von 111m³/h und 126m³/h. Sollte im Falle einzelner Bauvorhaben eine über diese Grundversorgung hinausgehende größere Löschwassermenge benötigt werden, so ist diese vom jeweiligen Betrieb z.B. in gesonderten privaten Löschwasserspeichern vorzuhalten. Die Netze BW hat bestätigt, dass diese Aussagen auch für den vorliegenden Planbereich gelten.

Der Wasserversorger weist darauf hin, dass derzeit keine Ersatzversorgung an der Übergabestelle nördlich des Plangebietes besteht. Im Zuge der Rohrnetzberechnung für das gesamte Stadtgebiet soll eine entsprechende Ersatzversorgung geprüft werden.

Die öffentlichen Straßen (K1255, Riedstraße) ist für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen ausgelegt. Die Anlage von Zugängen, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr auf den Privatgrundstücken ist Gegenstand künftiger einzelner Bauanträge.

3.5 Hochwassergefährdung, Starkregenrisiko

Bei raumbedeutsamen Planungen ist auch der Bundesraumordnungsplan Hochwasser zu beachten. Allgemeines Ziel ist insbesondere die Prüfpflicht der Hochwassergefährdung.

Überflutungsflächen (HQ10-HQextrem) sind im Planbereich nicht ausgewiesen.

Die Stadt Aichtal verfügt über ein kommunales Starkregenrisikomanagement. Die Karten können auf der Homepage der Stadt Aichtal (<https://www.aichtal.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/starkregenrisikomanagement>) eingesehen werden. Es liegen Karten zu Fließgeschwindigkeiten, zur Überflutungsausdehnung und zu Überflutungstiefen für seltene, außergewöhnliche und extreme Regenereignisse vor.

Demnach ist im westlichen und mittleren Planbereich mit Überflutungen im Starkregenfall zu rechnen. Auf den nachfolgenden Kartenauszug mit Darstellung der Überflutungsausdehnung wird verwiesen.



Kommunales Starkregenrisikomanagement, Überflutungsausdehnung, IB Klinger und Partner, 23.07.2021 (unmaßstäblich)

Der Planbereich weist eine Geländeneigung von Nordwesten nach Südosten auf. Bei der künftigen Bebauung ist auf eine entsprechende Wasserführung zu achten, so dass insbesondere die Gebäude im Hochwasserfall geschützt sind.

C Umweltbelange

1. Umweltbericht

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan entfallen Festsetzungen zur Grünordnung. Daher erfolgt eine förmliche Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffes in einem Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Der Umweltbericht von StadtLand-Fluss vom 29.08.2022 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Für die geplante Modernisierung und Vergrößerung des bestehenden Aldi-Marktes im Gewerbegebiet Riedwiesen in Aichtal ist der Abbruch des bestehenden Gebäudes und ein Neubau vorgesehen. Da das Vorhaben mit der vorgesehenen Verkaufsfläche (ca. 1.400 m²) als großflächig gilt, kann eine Umsetzung im Rahmen des bisher gültigen Bebauungsplans nicht umgesetzt werden, in dem die Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist die Festsetzung eines Sondergebietes nach §11 BauNVO notwendig. Darum muss der bestehende Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von etwa 2,6 ha und liegt westlich der Stadt Aichtal sowie Nördlich der Gemeinde Aich auf Gemarkung 1901 (Aich). Südlich und westlich wird das Gebiet durch den Finsterbach begrenzt.

Parallel zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedwiesen – 5. Änderung“ wurde der vorliegende Umweltbericht erstellt, in dem die Ergebnisse der Umweltprüfung nach BauGB einschließlich Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dargelegt werden, der jedoch aufgrund der Wahl des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB keine rechtliche Bindungswirkung entfaltet. Darüber hinaus erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, BNA KIRSCHNER).

Für den Planbereich gilt bislang der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedwiesen“, rechtskräftig seit 23.12.1974 und dessen 1. – 4. Änderung. Grundlegend für die Eingriffsbilanzierung ist darum nicht der tatsächliche Bestand, sondern die durch die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne möglichen Nutzungen. Die artenschutzrechtliche Betrachtung bleibt hiervon unberührt. Sie erfolgt im gesamten Plangebiet anhand der tatsächlich vorhandenen Habitate und Artvorkommen.

Im tatsächlichen Bestand wird das Plangebiet durch eine Filiale eines DM-Marktes und eine Aldi-Filiale sowie durch deren Parkplatzgelände und Zufahrten genutzt. Nahezu das gesamte Plangebiet ist von einem Gürtel aus Bäumen und Sträuchern umgeben, wobei im südöstlichen Bereich der Finsterbach verläuft. Der südliche und östliche Teil des Plangebiets ist aktuell noch nicht überbaut, hier wird ein überwiegender Teil der Flächen noch ackerbaulich oder als Grünland genutzt. Als Bewertungsgrundlage für alle Schutzgüter gilt jedoch das bestehende Planrecht, nach dem bis auf die randlichen Grünflächen das gesamte Gelände als Gewebe- oder Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Im tatsächlichen Bestand ist das Untersuchungsgebiet für die Schutzgüter Biotop, Landschaftsbild, Klima und Luft, Boden und Wasser in den überbauten und versiegelten Bereichen bereits vorbelastet. Die bisher nicht überbauten Bereiche haben für die Schutzgüter Biotop und Arten, Landschaftsbild sowie Klima und Luft überwiegend eine geringe und kleinflächig mittlere Bedeutung und für die Schutzgüter Boden und Wasser eine mittlere bis hohe Bedeutung. Da für die Bewertung das bestehende Planrecht angesetzt wird, erfolgt die Einstufung aller Schutzgüter im Bestand überwiegend in die Wertstufe E (sehr geringe bzw. keine naturschutzfachliche Bedeutung) und in den als Flächen für Pflanzungen ausgewiesenen Bereichen für die Schutzgüter Biotop und Klima/Luft in Wertstufe C (mittlere Bedeutung), für das Schutzgut Landschaftsbild in Wertstufe C-D (mittlere bis geringe Bedeutung) und für die Schutzgüter Boden und Wasser in die Wertstufe C-B (mittlere bis hohe Bedeutung). Gegenüber dem bestehenden Planrecht ergeben sich durch die geplante Bebauungsplanänderung überwiegend keine wesentlichen Veränderungen. Durch die Bebauungsplan-Änderung sind Grünflächen mit strengeren naturschutzfachlichen Festsetzungen, sowie, im Gegensatz zur Bestandsplanung, zumindest teilweise Dachbegrünungen geplant, wodurch in Teilbereichen eine leichte Aufwertung gegenüber den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne stattfindet. Im Osten geht gegenüber dem bestehenden Planrecht eine Grünfläche verloren, hier findet durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung eine leichte Abwertung statt.

Für das Schutzgut Mensch hat das Plangebiet im aktuellen Bestand in den bereits bebauten Bereichen eine hohe Bedeutung für die Versorgung mit Waren für den täglichen Bedarf. Die bisher unbebauten Bereiche haben eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Landwirtschaft. Für die Erholung hat das Planungsgebiet keine Bedeutung. Forstwirtschaftliche Belange sind aufgrund der aktuellen Nutzungszusammensetzung nicht betroffen. Da auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts bilanziert wird, sind mit der ge-

planten Bebauungsplanänderung somit keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Erholung zu erwarten. Bezüglich der Kultur- und Sachgüter sind keine Besonderheiten bekannt. Bei Fossilien- oder archäologischen Funden sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Hinsichtlich der Aspekte Lärm und Verkehr sind gegenüber der bestehenden Planung keine zusätzlichen Hürden zu erwarten. Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt das Vorhaben gegenüber der bestehenden Planung keine nennenswerte Veränderung dar.

Verursacher von Eingriffen sind zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen verpflichtet. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind auszugleichen.

Während der Bauphase sorgen Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. der Schutz von Biotopstrukturen, Schutzmaßnahmen für das anfallende Bodenmaterial und das Grundwasser etc. für eine Minimierung des Eingriffs. Die Verwendung versickerungsoffener Beläge bei Stellplätzen reduziert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Mit einer Entwässerungskonzeption soll der Eingriff in die Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser minimiert werden. Im südlichen Bereich GE 2 wird ein naturnaher Teich angelegt, der zur Retention des überschüssigen Regenwassers der Dachflächen (nach Pufferung durch Dachbegrünung) dient.

Die Begrünung des Bebauungsplangebietes dient der Gestaltung und Begrünung, übernimmt Lebensraumfunktionen, verringert den Versiegelungsgrad und minimiert den Eingriff in den Klima- und Lufthaushalt durch die Filterung von Schadstoffen und Stäuben und die Sauerstoffproduktion durch die gepflanzten Gehölze.

Mit der geplanten Dachbegrünung wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden (teilweise Übernahme von Bodenfunktionen), Wasser (Wasserrückhaltung, verzögerte Abgabe, Erhöhung der Verdunstungsrate), Klima und Luft (Verringerung des Aufheizungspotentials, Erhöhung der Verdunstungsrate) sowie Arten und Biotope (Übernahme von Lebensraumfunktionen) weiter minimiert.

Nach Anrechnung der Vermeidungsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsbedarf 14.267 Ökopunkten aus den Schutzgütern Biotope und Boden.

Für den planexternen Ausgleich wird eine Ausgleichspflanzung in Form eines Feldgehölzes vorgeschlagen, das südöstlich ans Plangebiet angrenzt und die vorhandenen Gehölze erweitert. Mit 16.800 Ökopunkten Kompensationspotential lässt sich der Bedarf von 14.267 Ökopunkten ausgleichen. Die Darstellung der abgestimmten Maßnahmen folgt zum Entwurfsstand.

Die Bebauungsplanänderung wird aufgrund der Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes im Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt, wonach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (vgl. §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB). Dennoch sieht der Umweltbericht einen naturschutzrechtlichen Ausgleich vor.

Mit der planexternen Ausgleichsmaßnahme einer Gehölzpflanzung auf dem Betriebsgelände der Fa. ALDI im direkten südöstlichen Anschluss an den Planbereich kann ein vollständiger Ausgleich erfolgen. Auf die Darstellung der Maßnahme im Umweltbericht wird verwiesen. Im Umweltbericht wird darüber hinaus ein Oberbodenverwertungskonzept vorgeschlagen. Für einen Ausgleich ist die Maßnahme nicht erforderlich. Es könnten jedoch Ökopunkte für das Ökokonto generiert werden.

2. Artenschutz

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu dem geplanten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedwiesen – 5. Änderung“ in Aichtal (Aich) wurden bei der Artengruppe Vögel Untersuchungen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG durchgeführt. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten konnte im Rahmen einer integrierten Relevanzprüfung ausgeschlossen werden.

Von der geplanten Bebauungsplanänderung sind überwiegend ubiquitäre, nicht in den Roten Listen enthaltene Brutvögel betroffen, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass die betroffenen Brutplätze, im räumlichen Zusammenhang, weitgehend erhalten bleiben können. Individuenverluste werden mit der Durchführung der zur Baufeldfreimachung erforderlichen Gehölzrodungen bzw. den Abbrüchen von bestimmten Gebäudeteilen außerhalb der Brutzeit sowie Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag vermieden. Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten nicht erfüllt. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen.