



<b>Stadt Aichtal</b> <b>Landkreis Esslingen</b>	Datum: 20.11.2023 Az.: 621.41 Bearbeiter: Matthias Hirn
Sitzungsvorlage Nr.: <b>2023/174</b>	

<b>Gemeinderat</b>	<b>Entscheidung</b>	<b>öffentlich</b>	<b>29.11.2023</b>
--------------------	---------------------	-------------------	-------------------

**Thema: Stadtentwicklung: 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Südliche Riedwiesen"/Vorhaben bezogener Bebauungsplan "Aichum" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB - Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfs**

**Referent:**

**Beschlussantrag:**

1. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südliche Riedwiesen 1. Änderung“, rechtskräftig seit 22.12.2022 wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB geändert. Die Bezeichnung der Planänderung lautet „Gewerbegebiet Südliche Riedwiesen - 2. Änderung - Aichum“. Maßgeblich für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der zeichnerische Teil des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 11.11.2023
2. Der Planentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Südliche Riedwiesen - 2. Änderung - Aichum“ in der Fassung vom 11.11.2023 wird gebilligt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird in Form einer Planauslegung nach § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt.

**Kurze Zusammenfassung des Sachverhalts:**

Zur Realisierung des privaten Bauprojekts „Aichum“ im Gewerbegebiet Südliche Riedwiesen ist es erforderlich das bestehende Planungsrecht auf den beiden Baugrundstücken anzupassen. Maßgebender Inhalt der Änderung betrifft die zulässigen Gebäudehöhen.

**Sachverhalt:**

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

In der Vergangenheit hat der Gemeinderat der Stadt Aichtal dem Verkauf von zwei Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet Südliche Riedwiesen zugestimmt. Die Flur-



stücke 3441 und 3442 die überbaut werden sollen befinden sich im Süd/Östlichen Bereich des Gewerbegebietes. Voraussetzung für den Verkauf der Flächen durch die LBBW Kommunalentwicklung an den Investor war die Verpflichtung, an dieser Stelle den Gebäudekomplex mit dem Projektnamen „Aichum“ zu erstellen. Das Projekt soll in insgesamt drei Phasen umgesetzt werden. Der Realisierung dieser Baukörper stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen. Maßgeblich werden die bisher geltenden zulässigen Gebäudehöhen überschritten. Unter anderem beinhaltet das Vorhaben die Erstellung eines Geschäftshauses mit einer Höhe von ca. 41 Meter. Momentan lässt der Bebauungsplan in diesem Bereich Gebäude mit einer Höhe bis zu 8 Meter zu.

Die mit dem Grundstücksgeschäft verbundene, und von der Stadt Aichtal geforderte Realisierungspflicht für das Vorhaben, löst einen unmittelbaren Handlungszwang bei der Stadt Aichtal aus, die dafür notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

## 2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die städtebauliche Ordnung der drei geplanten Gebäude sowie die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Projekts „Aichum“ zu schaffen.

Das Vorhaben hat eine herausragende Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Aichtal. Die Ressource „Bauland“ wird durch die vertikal hoch verdichtete Bauweise und die geplanten Gewerbeflächen maximal geschont. Durch die angedachten Nutzungen werden vorhandene, gravierende Lücken in der Versorgung der Aichtaler Bevölkerung im Bereich Gesundheitsfürsorge, Kinderbetreuung und Arbeitsplätzen geschlossen. Von dem Gebäude Aichum 3 geht eine Strahlwirkung über den Wirkungsbereich von Aichtal aus, von dem das Stadtimage positiv geprägt wird und damit dazu beitragen wird, dass auch angrenzende Unternehmen davon profitieren. Diese Faktoren sind wirtschaftlich nur zu rechtfertigen, indem die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden. Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen wird ein privatwirtschaftlich agierender Investor von einer Realisierung absehen. Die Notwendigkeit der Änderung des Planungsrechts ergibt sich eindeutig aus der Einzigartigkeit des Projekts das sich deutlich von den umgebenden Betriebsstätten abhebt.

## 3. 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. Auf die erste Änderung des Bebauungsplans wird verwiesen.

#### 4. Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB

Durch die Änderung der Gebäudehöhe auf zwei Baugrundstücken werden die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt. Insbesondere soll die Flächenverträglichkeit des gesamten Gebietes gewahrt bleiben. Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren liegen vor.

Im vereinfachten Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

#### 5. Planentwurf:

Einziger wesentlicher Planungsinhalt ist die Änderung der zulässigen Gebäudehöhen auf zwei Grundstücken. Darüber hinaus enthalten die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans die konkreten Planungsansätze des Projekts „Aichum“ in Form des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs. Die Änderungen sind damit exakt auf die bereits vorliegende Entwurfsplanung der drei Gebäude abgestimmt und Inhalt des Planentwurfs „Gewerbegebiet Südliche Riedwiesen 2. Änderung - Aichum“.

Der Planungsauftrag und die Verantwortung für die Planinhalte des Entwurfs liegen in diesem speziellen Fall nicht bei der Stadt Aichtal.

#### 6. Weitere Verfahrensablauf:

Nach Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes kann die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung anhand des Planentwurfs durchgeführt werden. Beim vereinfachten Verfahren kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und die förmliche öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

B- Plan  
Begründung-VBP-Aichum-Riedwiesen-Aichtal