

Beratungsfolge	Sitzung am	Art	Ö / N
AUST	20.06.2024	Vorberatung	Ö
GR	27.06.2024	Entscheidung	Ö
GemAVG	28.06.2024	Entscheidung	Ö

Organisationseinheit: Stadtplanungsamt	Verfasser*in:
-------------------------------------------	---------------

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet BohnensträÙle“ im Planbereich 09-02 und 09-03, Plan Nr. 09-03/1 in Aalen-Weststadt und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet, Plan Nr. 09-03/1 sowie Änderung des Flächennutzungsplans für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen-Essingen-Hüttlingen im Bereich „Gewerbegebiet BohnensträÙle“ (114. FNP-Änderung)**

**1. Auslegungsbeschlüsse gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**Beschlussantrag**

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften weicht vom Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 20.07.2023 im Westen und Norden ab. Der geänderten Abgrenzung des Geltungsbereichs (Anlage 2) wird zugestimmt.
2. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften (Anlage 3) sowie der Begründung und des Umweltberichts (Anlage 1) werden gebilligt.
3. Die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 4) sind Grundlage für die Planfassungen für die 1. öffentliche Auslegung.
4. Folgende gebilligte und rechtskräftige Bebauungspläne / Baulinien werden aufgehoben, soweit diese vom Geltungsbereich des B-Planes / der Satzung über örtliche Bauvorschriften Nr. 09-03/1 überlagert werden:  
Rechtskräftige Bebauungspläne:
  - Plan Nr. 09-02/6 „Südlich des Sauerbachs und westlich des BohnensträÙle“, in Kraft seit: 25.08.1979
  - Änderung des Bebauungsplans Nr. 09-02/6 bzgl. der planungsrechtlichen Festsetzungen zu Gewerbegebieten, in Kraft seit: 05.04.2000
5. Der Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen ist im Parallelverfahren zu ändern. Der Entwurf der 114. Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich „Gewerbegebiet BohnensträÙle“ (Anlage 5) wird gebilligt.
6. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung erfolgen für die Dauer von 44 Tagen, da der Bebauungsplan eine höhere Komplexität aufweist.
7. Es wird bestimmt, dass während der öffentlichen Auslegung nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Planungen gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB und § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

## **Sachverhalt**

Der Bereich zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben entlang der Schulze-Delitzsch-Straße, dem Bohnensträßle, der Bahnstrecke Bad Cannstatt – Nördlingen und den Sport- und Freizeitanlagen in den Dürrwiesen ist einer der wichtigsten Standorte für Wirtschaft und Gewerbe in Aalen-Hofherrnweiler und zudem eine bedeutende Städteingangssituation aus Richtung Westen. Die Bebauungspläne für das Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand von Hofherrnweiler „Bereich Schulze-Delitzsch-Straße (Plan Nr. 09-02/6) sowie „Änderung des Bebauungsplanes 09-02/6 bezüglich der planungsrechtlichen Festsetzungen zu Gewerbegebieten“ (Plan Nr. 09-02/14) sind seit dem 25.08.1979 bzw. 05.04.2000 in Kraft. Zwischenzeitlich ist das Gebiet vollständig bebaut. Durch aktuelle Umstrukturierungsprozesse im Betrieb ergeben sich bei einer ansässigen Firma neue Flächenbedarfe für den Standort Hofherrnweiler, die sinnvollerweise in räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb stehen sollten.

Im Plangebiet ergeben sich durch die vorgesehene Betriebserweiterung neue planungsrechtliche Anforderungen hinsichtlich der bislang im Außenbereich liegenden Flächen. Das derzeit geltende Planungsrecht bietet dabei keine ausreichende Steuerungsmöglichkeit, um städtebaulichen Missgriffen in diesem Bereich vorzubeugen und eine angemessene Weiterentwicklung des vorhandenen Betriebs im Einklang mit der Gestaltung des Ortsbildes sowie eine verträgliche Nutzungsstruktur zu gewährleisten.

## **Planungsziel:**

Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll für das Areal rund um das südliche Bohnensträßle neues Planungsrecht geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplan-Verfahrens ist es, eine standortangemessene städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Dabei sollen die städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Anforderungen sowie die der Arbeitsplatzversorgung und der Wirtschaftsstruktur entsprechend berücksichtigt werden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung ist dabei für eine Zulässigkeit maßgeblich. Zum bestehenden Sportplatz hin ist eine Eingrünung mit Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Attraktives Aalen 2030“ werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Mit dem Bebauungsplan-Verfahren werden eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet.

## **Planungsstand:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde vom 17.08. bis 15.09.2023 durchgeführt.

Beachtlich sind insbesondere die Hinweise des Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO) zum Erhaltungsgebot für Streuobstbestände und zwei gem. Naturschutzgesetz geschützte Hecken im Plangebiet. Für die Umwandlung der geschützten Biotop in eine Gewerbefläche ist beim Landratsamt Ostalbkreis parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen, da die Flächen zwingend für die Betriebserweiterung benötigt werden.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, war zudem eine intensivere Auseinandersetzung mit der Begründung für den Bedarf einer neuen Gewerbefläche an dieser Stelle sowie die Prüfung möglicher Alternativen erforderlich. In dieser Hinsicht wurde die Begründung zum Bebauungsplan überarbeitet.

Hinsichtlich Bedenken zu zusätzlichem Lärm und Verkehrsaufkommen durch die Betriebserweiterung wurden entsprechende Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen erarbeitet und der Begründung angehängt. Im Textteil des Bebauungsplans wurde zudem eine entsprechende Einschränkung aufgenommen, die nur Betriebe zulässt, die mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich sind.

Mit dieser Sitzungsvorlage sollen die Auslegungsbeschlüsse für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnensträßle“ gefasst werden.

### **Auswirkungen auf das Klima**

Durch den geplanten Neubau entfällt ein Streuobstbestand von ca. 2.000 m<sup>2</sup> sowie zwei vorhandene, als Biotope eingestufte Hecken. Ersatz und Ausgleich werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Voraussetzung dafür ist eine beim Landratsamt Ostalbkreis einzuholende Ausnahmegenehmigung für die Umwandlung von Streuobstbeständen. Der Antrag erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Bekanntlich ist durch das neue Klimaschutzgesetz in Baden-Württemberg für gewerbliche Neubauten ab 1.1.2022 eine Photovoltaikanlage verpflichtend vorgeschrieben. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung bleibt auch bei PV-Pflicht weiterhin bestehen.

Am östlichen Rand des Gebiets verlaufen einzelne Kaltluft-Strömungsfelder, die Gebäude werden jedoch in ihrer Ausdehnung auf den nördlich liegenden bestehenden Siedlungsrand und den Sportplatz begrenzt, um die Einwirkungen möglichst gering zu halten.

Für den Parkplatz werden neue Flächen versiegelt. Für den klimatischen Ausgleich soll ein versickerungsfähiger Belag gewählt oder alternativ das Regenwasser versickert sowie für Schatten und Verdunstung auf je 6 Stellplätzen ein Baum gepflanzt werden.

### **Vorgang**

27.01.2022	AUST	Verkauf von Teilflächen der Flurstücke 2261/1, 2261/2 und 2261/3. Gemarkung Aalen (Bohnensträßle) mit insgesamt ca. 2.187m <sup>2</sup>	SV 6021/039 nö
06.07.2023	AUST	Aufstellungsbeschluss	SV 6123/015 Vorberatung
20.07.2023	GR	Aufstellungsbeschluss	SV 6123/015 Entscheidung
24.07.2023	GemA VG	Aufstellungsbeschluss	SV 6123/015 Entscheidung
13.06.2024	GR	Vorberatung 114. FNP-Änderung	

	Hüttlingen		
20.06. 2024	GR Essingen	Vorberatung 114. FNP-Änderung	

#### Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB
- Auslegungsbeschluss § 3 (2) BauGB bzw. (3) BauGB**
- Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen § 3 (2) BauGB
- Satzungsbeschluss § 74 (6) LBO in Verbindung mit § 10 BauGB

#### Folgende Verfahrensschritte stehen an:

- Im Bauleitplanverfahren sowie im Verfahren zur Satzung über örtliche Bauvorschriften sind die in der Begründung vom 12.03.2024 aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu benachrichtigen (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, der FNP-Änderung und der Satzung über örtliche Bauvorschriften werden mit der Begründung für die Dauer von 44 Tagen im Internet veröffentlicht (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ebenso werden die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen veröffentlicht. Im Rahmen der Veröffentlichung werden auch Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der Unterlagen.
- Die Internetadresse, unter der die Anlagen eingesehen werden können und die Dauer der Veröffentlichungsfrist sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen. Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden.
- In der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 und 3 BauGB zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 5 BauGB). Außerdem ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten (Auslegung) nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB bestehen.

#### Finanzielle Auswirkungen

Städtebauliche Planungen und Bauleitplanverfahren generieren selbst Kosten für Planungen, Planerhonorare und Gutachten etc. Deren Finanzierung erfolgt über die im städtischen Haushalt eingestellten Planungsmittel.

#### Beteiligte Ämter

Dez I, Dez II, Dez III, 01, 02, 09, 21, 30, 60, 61, 63, 66, 67, SWA Stadtwerke Aalen

## Anlage/n

1	Anlage_1_Begründung_mit_Umweltbericht (öffentlich)
2	Anlage_2_Plananlagen (öffentlich)
3	Anlage_3_Bebauungsplan_und_Text (öffentlich)
4	Anlage_4_Abwägungsliste (öffentlich)
5	Anlage_5_114 FNP-Änderung (öffentlich)
6	Anlage_6_Bewertung-Verkehr (öffentlich)
7	Anlage_7_Schallgutachten (öffentlich)
8	Anlage_8_Schallimmissionsprognose (öffentlich)
9	Anlage_9_Baugrundgutachten (öffentlich)