

Dezernat II - Erste Beigeordnete Widmaier

Aktenzeichen: 621.41

Stadtbauamt

Bearbeiter/in: Herr Jocher/ Herr Varszegi

Vorlage an den

Gemeinderat

- öffentlich -

25.04.2017

**TOP 6 Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unter dem Weiler Weg“
(Hochstraße Erweiterung) in Weil der Stadt
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Weiler Weg“ (Hochstraße Erweiterung) in Weil der Stadt nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch. Für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Planungsbüros Nölle vom 11. April 2017 maßgeblich.

Anlage 1:

Lageplan des Planungsbüros Nölle aus Stuttgart vom 11. April 2017

Sachverhalt bzw Begründung:

Anlass für die Bebauungsplanänderung

Aufgrund ständiger Nachfragen nach Gewerbebauplätzen hat die Stadt Weil der Stadt im Rahmen der Wirtschaftsförderung Gebiete überprüft, die zur Ausweisung weiterer Gewerbeflächen geeignet erscheinen. Der dringende Bedarf an gewerblichen Flächen führte bereits in den Jahren 2015/2016 zu intensiven Sondierungsgesprächen zwischen den Vertretern des Verbandes Region Stuttgart, des Landratsamtes Böblingen sowie der Stadtverwaltung Weil der Stadt. Nach Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange wurde als einzig kurzfristig denkbare Erweiterungsfläche in der Kernstadt Weil der Stadt der Bereich westlich im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Hochstraße als realisierbar erachtet.

Diese Fläche wurde bereits 2005 im Stadtentwicklungsplan 2020 als mögliche Erweiterungsfläche festgelegt. Die Abgrenzung ergibt sich aus naturschutzrechtlichen Einschränkungen durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet.

Im Bereich des Gewerbegebietes gibt es seit Jahren ungelöste Verkehrsprobleme durch die Sackgassensituation der Siemensstraße. Um von dieser einen Anschluss an die Landesstraße zu erreichen wurde in der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hochstraße“ eine geeignete Trasse festgesetzt und in den vergangenen Jahren Flächen aufgekauft um im Falle eines Abbruchs / Neubaus des bestehenden Baumarkts einen Anschluss herstellen zu können. Gleichzeitig soll eine Anbindungsmöglichkeit für das Neubaugebiet „Häugern Nord“ realisiert werden.

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung, nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen. Er bildet damit die Grundlage für die Entwicklung von Bebauungsplänen. Im Normalfall ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB). Ist dies nicht möglich und soll der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, muss auch der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Dies kann vorher, soll aber mindestens zeitgleich (parallel) erfolgen. Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Flächen“ dargestellt. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlich.

Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Planung sollen die städtebaulichen Vorgaben aus der Stadtentwicklungsplanung (STEP) realisiert werden, die bereits im Rahmen der am 23.02.2016 beschlossenen Vorkaufsrechtsatzung als erster Schritt begonnen wurden.

Die Auslösefaktoren aus der Vorkaufsrechtsatzung haben weiterhin Gültigkeit. Neben der Realisierung der städtebaulichen Entwicklungen aus dem STEP, sollen u.a. folgende Ziele verfolgt werden:

- Verbindungsstraße zwischen der Siemensstraße und der L 1182
- Anbindung des gepl. Neubaugebietes „Hägern Nord“ über einen Kreisverkehr
- Querungsmöglichkeit für Fußgänger über die L 1182, Merklinger Straße
- Angebotsplanung Baumarkt und Baustoffhandel
- Ansiedlung hochwertiges Gewerbe
- Überarbeitung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des im Bebauungsplan Hochstraße – 3. Änderung festgesetzten Sondergebiets Baumarkt.

Die Überarbeitung der bisherigen Sondergebietsflächen ist erforderlich, da sich die Eigentumsverhältnisse und Planungen geändert haben. Die Bebauungsvorgaben des bestehenden Bebauungsplanes haben den Erfordernissen des alten Betreibers entsprochen. Da die aktuelle Planung des neuen Baumarktes einen ergänzenden Baustoffhandel vorsieht, soll die Bauleitplanung eine Angebotsplanung festsetzen, um größtmögliche Spielräume für die erfolgreiche Realisierung des Projektes Baumarkt mit Baustoffhandel bieten zu können.

Im Rahmen des Verfahrens soll der bisher geplante Kreisverkehr um etwa 30-40 Meter in Richtung Norden verschoben werden, um eine bessere Anbindung der Bauflächen erreichen zu können.

Planungsrecht und Planungshierarchie

Das Plangebiet ist etwa 4,63 ha groß, beinhaltet die Flächen des ehemaligen Baumarktes und grenzt in Richtung Norden und Osten an die landwirtschaftlichen Flächen des Landschaftsschutzgebietes im Ried. Im Süden grenzt das Planungsgebiet an das bestehende Gebiet des Gewerbegebietes Hochstraße mit dem Wendebereich der Siemensstraße. In Richtung Westen grenzen die Landesstraße L 1182, Merklinger Straße sowie die dahinterliegenden Flächen des geplanten Neubaugebietes „Hägern Nord“ an.

Weil der Stadt ist im Regionalplan mit der Funktion eines Unterzentrums mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Das Plangebiet selbst ist in der Raumstrukturkarte des Regionalplanes als Gebiet für Landwirtschaft sowie einer bestehenden Richtfunkstrecke dargestellt.

Im Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2005 ist das Plangebiet als Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet Hochstraße vorgesehen.

Nach heutigem Stand ist das Gebiet bauplanungsrechtlich in Teilen nach § 35 BauGB zu beurteilen, für die Flächen des Baumarktes, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hochstraße 3. Änderung“ liegen, gilt § 30 BauGB.

Weil der Stadt, den 11.04.2017

S. Widmaier

Susanne Widmaier

Erste Beigeordnete

.....
Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Haushaltsstelle: 1.6100.6010

HH-Stelle ausreichend: Ja Nein

Freigabe der Vorlage		<u>Datum:</u>	<u>Unterschrift:</u>
Sachbearbeiter/in:	Andor Varszegi	11.04.2017	<i>A. Varszegi</i>
Amtsleiter/in:	Arnd Jocher	12.04.2017	<i>Arnd Jocher</i>
Kämmerei	i.V. Andreas Bauer	13.04.2017	<i>A. Bauer</i>
Erste Beigeordnete	Susanne Widmaier	13.04.2017	<i>S. Widmaier</i>