

Weil der Stadt Merklingen

"Bebauungsplan Hochstraße 3. Änderung"



Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

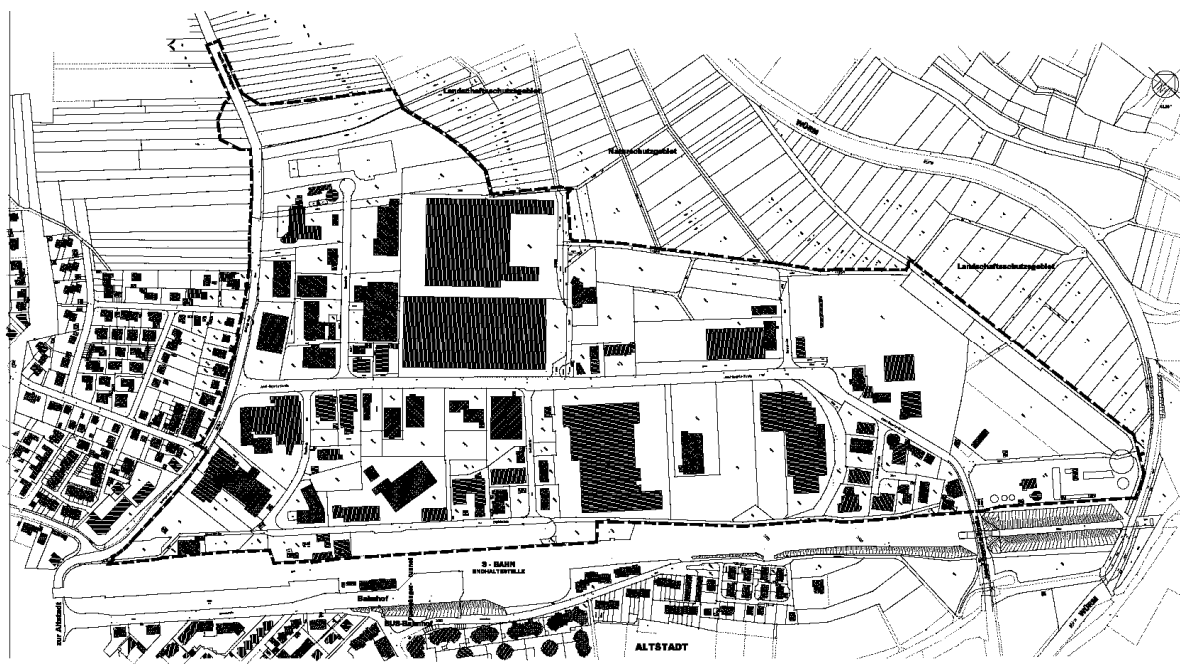
1. Lage und Geltungsbereich

Das Gewerbegebiet Hochstraße liegt nördlich der *Weil der Städter* Altstadt zwischen der S-Bahn-Trasse *Stuttgart – Weil der Stadt* und den Landschafts- und Naturschutzgebieten des *Würmtals*. Nördlich dahinter schließt der Teilort Merklingen diese Naherholungs-Landschaft ab.

Der Planbereich setzt sich zusammen aus 31,5 ha gewerblicher Bestandsfläche des bestehenden Bebauungsplans, ca. 5,0 ha bereits genutzter Erweiterungsfläche (Bahngelände , Klärwerk, Baustofflager, Kreishäckselplatz) und ca. 2,2 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 38,7 Hektar.

Das Gebiet ist entlang der L 1182 (Merklinger Straße) geprägt von einer dichten Zone gewachsenen großflächigen Einzelhandels. Sie ist infolge der politischen Zusammenführung *Merklingens* und *Weil der Stadts* nach 1972 entstanden. Damals war an diesem Standort eine gemeinsame Stadtmitte geplant - ähnlich wie zu der Zeit zwischen Leonberg und Eltingen die sog. "Stadtmitte Leonberg" errichtet worden ist.

Den Verlauf der Abgrenzung des Plangebietes und die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke zeigt der nachstehende Planauszug:



2. Ziele und Zwecke

Der Expansionsdrang des Einzelhandels- und Dienstleistungsbestandes entlang der Merklinger Straße und der Antrag des dort ansässigen Bau- und Gartenmarktes nach marktkonformer, großflächiger Erweiterung, hat den Stadtrat veranlasst, den über 30 Jahre alten Bebauungsplan "Hochstraße" zu überarbeiten.

Hauptziel der Bebauungsplanänderung ist es, die städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes so zu steuern, dass in der Konkurrenzsituation "Einzelhandelsausweitung im Gewerbegebiet contra Einzelhandelsstagnation in der Altstadt", die notwendige Balance hergestellt wird, um die Gewerbestruktur der Altortkerne im notwendigen Versorgungsumfang erhalten zu können und unter gesicherten Rahmenbedingungen weiter entwickeln zu können.

Dagegen soll die weitere Entwicklung des Einzelhandels im Gewerbegebiet auf nicht innenstadtrelevante Branchen mit hohem Stellplatzbedarf beschränkt und auf den Standortbereich *Merklinger- und Siemensstraße* konzentriert werden.

Die städtebaulich und planungsrechtlich zutreffenden Festsetzungen für den agglomerativ zusammenwirkenden, großflächigen Einzelhandelsbestand entlang von Merklinger- und Siemensstraße sind planungsrechtlich komplex und bedürfen besonderer Regelungen einschließlich Fremdkörperfestsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO.

Der Einzelhandelsbestand ist unter überholten regionalplanerischen Rahmenbedingungen vor der Gründung des *Verbands Region Stuttgart* aus kommunalpolitischen Zielsetzungen und Wachstumserwartungen der 70-er Jahre entstanden. Die Entwicklung zu einer Agglomeration großflächigen Einzelhandels im Laufe der 80-er und 90-er Jahre stand damals im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung und auch mit den Zielen des Regionalplans vom November 1989.

In Ziffer 2.1.3 war *Weil der Stadt* im System der zentralen Orte als "Unterzentrum" eingestuft und bildete den Endpunkt der regionalen Entwicklungsachse *Stuttgart ... Leonberg ... Renningen ... Weil der*

Stadt. Dies repräsentiert mit den Ortslagen "Kernstadt" und "Merklingen" (Ziff. 2.3.4 a.a.O.). Gemäß nachfolgender Ziff. 2.3.5. des Regionalplans 1989 sollten sich "Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach Größe und Einzugsbereich in das System der Ober-, Mittel-, und Unterzentren einfügen. Sie durften in den Zentralen Orten nur in den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen ... errichtet werden und sollen möglichst an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden". In Verbindung mit dem o.g. örtlichen Konzept einer gemeinsamen Stadtmitte *Weil der Stadt / Merklingen* an diesem Standort und dem unmittelbaren Anschluss an Bahnhof und Omnibusbahnhof Weil der Stadt, war die städtebauliche Entwicklung großflächigen Einzelhandels entlang der Merklinger/Siemensstraße also zulässig und konsequent. Der später erfolgte Richtungswechsel in der regionalplanerischen Bewertung und Zielsetzung im Thema "großflächiger Einzelhandel" sind dem heutigen Nutzungsbestand nicht anzulasten.

Zur allgemeinen, planungsrechtlichen Problematik solcher Gebiete sei sowohl auf den aktuellen Regionalplan und seine Agglomerationsregelungen wie auf die aktuelle Entscheidungslage der einschlägigen Rechtsprechung verwiesen (dazu s. z.B. "Agglomerationsregelungen in der Regionalplanung zur Steuerung des Einzelhandels" RA Prof. Dr. M. Uechtritz in VB/BW Heft 5/2010 S.185 ff.)

Zur städtebaulichen und wirtschaftlichen Situation in *Weil der Stadt und Merklingen* - beide von engen historischen Ortskernen geprägt – ist hervorzuheben, dass aufgrund Versorgungslage und erschließungstechnischen Problemen beide Ortskerne, aber auch der dazwischen liegende Versorgungsbestand im Gebiet „Hochstraße“ aufrecht erhalten und lebensfähig ausgestaltet werden müssen.

Diese städtebaulichen Rahmenbedingungen einer engen Altstadtstruktur mit unzureichenden Erschließungswegen ist durch marktgutachterliche Abwägungen nicht überwindbar. Für die örtliche Versorgung mittels aktuellen, großflächigen, leicht mit PKW anfahrbaren Standard-Einzelhandelsformen wie SB-/cash+carry-Märkten usw. ist in den Ortskernen Weil der Stadt und Merklingens kein Raum. Die einzige für eine Unterbringung großflächigen Einzelhandels geeignete und erschlossene Freifläche an der Altstadt Weil der Stadt zwischen Grabenstraße und Schulzentrum ist als zentraler Sammelparkplatz für die Altstadt und als Fest- und Veranstaltungsplatz belegt. Andere Standortalternativen könnten nur durch großflächigen Abriss historischer Bausubstanz geschaffen werden. Dies ist aber sachgerechterweise kein Zielhorizont städtebaulicher Planung in Weil der Stadt. Daher ist ein Verbleib großflächiger Handelseinrichtungen am Standort „Hochstraße“ unverzichtbar und unter lebensfähigen Rahmenbedingungen beizubehalten.

Deshalb ist in diesem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung als sachdienlich erscheinende Kompromisslösung eine Übernahme der bestehenden Ausweisung als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gewählt worden. Dies in Kombination mit textlichen Festsetzungen, die einen lebensfähigen Erhalt des Bestandes zulassen, jedoch eine Ausweitung innenstadtrelevanter Handelsflächen ausschließen und die Einzelhandelsaktivitäten im Gebiet „Hochstraße“ auf den Bereich Merklinger- / Siemensstraße konzentrieren. Dort befindet sich östlich der Merklinger Straße an der S-Bahnstrecke auch ein Autohaus, dessen Areal bisher nur teilweise bebaubar war (Baufenster). Es ist stadtgestalterisch erwünscht, die Fassadenlinie auf der Ostseite der Merklinger Straße bis an die Bahntrasse heranzuziehen auf gleiche Höhe wie die bestehende Fassadenlinie der Westseite. Diese Ausweitung macht jedoch funktional nur Sinn, wenn das neu zulässige Gebäude auch genutzt werden kann ; daher ist hier (GEE 2a) - entgegen der oben genannten Ausführungen betreffend die Bestandsgebiete - eine Ausweitung der Autohaus-Nutzung zulässig. Dies um max. ca. 850 m² je Geschoss jedoch entsprechend dem Gebietstyp maximal 800 m² nicht innenstadtrelevanter Verkaufsfläche (Autohandel) .

Für Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes in einem Neubau, der in bisher nicht überplante Grundstücke übergreift, ist die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11.3 BauNVO geboten.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes ist im Januar 2011 eine "Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Baumarktes in Weil der Stadt" von der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg erstellt worden. Sie ist in Würdigung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Anhörung von der BMA im Juni 2011 ergänzt worden und kommt im Ergebnis zu folgender „Zusammenfassenden Bewertung“:

- *Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Abriss des bestehenden extra Bau + Hobby-Marktes und den Neubau mit einer Verkaufsflächenvergrößerung. Der geplante Baumarkt soll mit einer Verkaufsfläche von 5.495 m² (gewichtet) realisiert werden. Dabei sind ca. 3.430 m² Baumarktfläche, ca. 1.575 m² Gartenmarkt sowie 490 m² Freifläche vorgesehen. Der ursprünglich angedachte Zoofachmarkt entfällt in der fortgeschriebenen Planung. Innerhalb des Baumarktsortimentes sind ca. 160 m² zentrenrelevante Sortimente geplant. Dies entspricht einem Verkaufsflächenanteil von ca. 3% und liegt damit im Rahmen der regionalplanerischen Regelung. Das Sortiment „zoologischer Bedarf“ wird im Rahmen des Baumarktsortimentes auf untergeordneter Fläche geführt. Entsprechend der Sortimentsliste im Bebauungsplan vom 21.02.1990 zum bestehenden Baumarkt kann zoologischer Bedarf nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.*
- *Die Umsatzverteilung betrifft grundsätzlich alle im Untersuchungsraum bestehenden Wettbewerber, wobei die Standorte Rutesheim gefolgt von Leonberg aufgrund der räumlichen Lage und verkehrlichen Erreichbarkeit stärker betroffen werden als die Wettbewerber in Sindelfingen/Böblingen sowie Calw. Auf die benachbarten Zentren spezifiziert ergibt sich für Rutesheim eine Umverteilung i.H. von ca. 11-12 %, in Leonberg 6 – 7%, in Sindelfingen/Böblingen 2 – 3- % sowie in Calw von 5 – 6 %. Damit sind die benachbarten Zentren in der Wahrnehmung ihrer Versorgungsfunktion nicht eingeschränkt.*
- *Bereits in der Auswirkungsanalyse (Januar 2011) wurde dargelegt, dass das Integrationsgebot als regionalplanerisches Kriterium mit dem Standort im Gewerbegebiet eingehalten wird.*
- *Das Kongruenzgebot wird mit der gegenüber der Ursprungsplanung reduzierten Verkaufsfläche von ca. 5.495 m² Rechnung getragen, indem etwa 71% des Umsatzes aus dem Kerneinzugsbereich (Weil der Stadt = Zone 1) stammen. Die Reduzierung der Verkaufsfläche ging als Empfehlung aus der Auswirkungsanalyse (Januar 2011) hervor. Dort wurde aufgezeigt, dass mit einer VK von maximal 5.500 m² (gewichtet) eine Umsatzherkunft von 71% aus Zone I erzielt und damit dem Kongruenzgebot entsprochen werden kann. Diese Verschiebung in der Umsatzherkunft resultiert v.a. aus reduzierten Marktanteilen und folglich einem reduzierten Umsatz in den Zonen II und III, da der Baumarkt mit einer reduzierten Verkaufsfläche gegenüber der Ursprungsplanung eine geringere Attraktivität erfährt. Mit einer gegenüber der Ursprungsplanung verringerten Umsatzerwartung für den Baumarkt und unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächenproduktivität der Hage-Baumärkte wurde die max. Verkaufsfläche von 5.500 m² abgeleitet, mit der das Kongruenzgebot gerade noch eingehalten werden kann.*

Ansonsten bezweckt die Bebauungsplanänderung vor allem :

- die Bereitstellung von zusätzlichen Gewerbeflächen und Grundstücksstrukturen für die örtlichen Gewerbebetriebe mit kleinem bis mittlerem Flächenbedarf,
- die Optimierung der Gewerbeflächennutzung nach den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe / Grundstückseigentümer,
- die planungsrechtliche Sicherung der im Gebiet angesiedelten kirchlichen und kulturellen Einrichtungen (Moschee usw.),
- die planungsrechtliche Sicherung der im Außenbereich jenseits der bisherigen Gebietsgrenze angesiedelten städtischen Kläranlage - einschließlich ihres Erweiterungsbedarfs, sowie des Holz-Häckselplatzes des Landkreises und anderer Wertstoff-Verwertungsanlagen,
- den Schutz des bestehenden Gebietscharakters durch Ausschluss oder Einschränkung gebietsuntypischer Nutzungen (Vergnügungsstätten, Wohnen).

3. Erschließung

Das Plangebiet wird mittig von der Josef-Beyerle-Straße als Haupterschließungsstraße durchquert. Sie ist zugleich Umgehungsstraße der Altstadt für den regionalen Verkehr Stuttgart / Leonberg / Renningen nach Merklingen / Pforzheim. Dies führt zu einer erheblichen Verkehrsbelastung der verampelten Einmündung Josef-Beyerle-Straße in die Merklinger Straße (L 1182) . Zudem ist der Bereich durch den Anschluss zweier Querstraßen und zweier stark frequentierter Grundstückseinfahrten (Einzelhandel) zusätzlich belastet. Die nördliche Querstraße (Siemensstraße) ist die Haupterschließung des bestehenden Baumarktes und weiterer Lebensmittel- und Textilfachmärkte.

Ziel ist es, diese Einmündung Josef-Beyerle-Straße in die Merklinger Straße wirksam zu entlasten. Dazu bedarf es einer separaten, zweiten Zu- und Abfahrt zum Bau- und Gartenmarkt für den Kundenverkehr direkt von der L 1182. Das durchgeführte Verkehrsaudit des Büro Prof. Kölz, Stuttgart 2011 hat ergeben, dass die Belastungswerte auf der Merklinger Straße (L 1182) einen Anschluss des Bau- und Gartenmarktes zulassen. Weitere Verkehrsuntersuchungen und Vorplanungen des Anschlusses haben in Abstimmung mit den Straßenverkehrsbehörden die Anlage eines Kreisverkehrs als günstigste Erschließungslösung gezeigt - wie in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich unterlegt.

Quer zur ost-west-gerichteten Haupt-Fahrverkehrserschließung verläuft in nord-südlicher Richtung mittig durch das Gewerbegebiet die Fußgänger-/Radfahrverbindungen von *Altstadt* und *Schulzentrum Weil der Stadt* unter der S-Bahn hindurch Richtung Merklingen und Naherholungsgebiet Würmtal. Dazu verläuft östlich eine parallele Fahrradverbindung vom Schulzentrum über die örtlichen Sportanlagen im Zuge der östlichen Josef-Beyerle-Straße zur Benzstraße Richtung Merklingen.

Beide Verbindungen sollen - soweit möglich - durch Einrichtung von Mischverkehrszonen oder separat geführten Geh-/Radwegen sicherer und nutzerfreundlicher gestaltet werden.

Ergänzend sollen bestehende privatrechtlich gesicherte Zufahrten "gefangener" Grundstücke durch direkte Erschließung vom öffentlichen Verkehrsraum aus verbessert werden.

4 Umweltbelange und Grünordnung

Die Belange sind in Umweltbericht und Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht der *freien Landschaftsarchitekten Prof. Schmid – Treiber – Partner, Leonberg* vom 10.12.2012 dargelegt und als Anlagen 1 und 2 Bestandteil dieser Begründung. Die Belange des Artenschutzes sind durch Gutachten der *Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart* aufgearbeitet und ihre Ergebnisse in Umweltbericht und Grünordnungsplanung berücksichtigt (s. dazu Anlage 3).

Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanz notwendige Ausgleichsmaßnahmen können teils im Gebiet selbst, teils in den nördlich an das Gebiet anschließenden Schutzgebieten der sog. Riedwiesen durchgeführt werden.

5 Stadtgestaltung / örtliche Bauvorschriften

Die Größe des Gesamtgebiets, die erheblichen Bauvolumina einzelner Gewerbebauten und der werbliche Bedarf der zahlreichen Produktionsstätten und Einzelhandelsbetriebe erfordern für eine Arbeitsstätten-Umfeld verträgliche Stadtgestaltung nach klaren Regeln der Farbgebung, der Art, Größe und Gestalt der Werbeanlagen, der Einfriedigungen der Grundstücke und Außen-Verkaufsflächen, sowie der einsehbaren Aufstellflächen für Restmüll und Wertstoff-Container .

6 Ver- und Entsorgung , Immissionen

Die technische Versorgungs-Infrastruktur des Gebietes ist durch den hohen Bestandsflächenanteil gegeben ; Erweiterungen sind für das neu entwickelte GEE 3 , für GE 10 und GEE 4 notwendig.

Hinsichtlich Entsorgung und Entwässerung des Gebietes ist der Allgemeine Kanalplan (AKP) in Neu-Aufstellung. Hier wird den Belangen der aktuellen Bestimmungen zur Ableitung von Oberflächenwässern aus Gewerbegebieten und den veränderten Abwassermengen, die sich aus den Baugebietserweiterungen ergeben Rechnung getragen.

Der Südteil des Plangebietes ist durch Schallimmission vom Bahnbetrieb der Deutschen Bahn AG belastet. Die Höhe der Schallbelastung auf bestehende Sozialräume und Betriebswohnungen und damit der Umfang der Bereiche, in denen passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind, waren im bestehenden Bebauungsplan auf die damalige Situation als Durchgangsbahnhof an der Bahnlinie Stuttgart – Calw bemessen. Die Immissionsbelastungen haben sich durch entfallen des Durchgangsverkehrs und Reduktion des Bahnhofs Weil der Stadt auf eine Endhaltestelle der S-Bahn Stuttgart - Weil der Stadt erheblich reduziert. Die Kennzeichnungen der Schallschutzbereiche werden mit dieser Änderung des Bebauungsplans dennoch übernommen, um der geplanten Wiederaufnahme der Bahnlinie Weil der Stadt – Calw vorsorglich Rechnung zu tragen

Wegen der Nähe der Gewerbe- und Industriegebiete zu den östlich und südlich angrenzenden Misch- und Wohngebieten ist die Abzonung der zulässigen Emissionen innerhalb der Plangebiete zu den Gebietsrändern notwendig (von GI über GE zu eingeschränktem Gewerbegebiet (GEE)) und aus dem bestehenden Bebauungsplan weitergeführt und sinngemäß ergänzt.

Betreffend die entstehenden Schallimmissionen vom Betrieb des geplanten Bau- und Gartenmarktes ist durch Gutachten der GSA-Limburg vom Juli 2012 die Vereinbarkeit der Ansiedlung mit den Belangen der westlich der Merklinger Straße anschließenden bestehenden - bzw. gem. Flächennutzungsplan als Entwicklungsflächen dargestellten - Wohngebiete nachgewiesen (s. Anlage 4).

7 Sonstige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Die aus Bahnbetriebszwecken entlassenen Flächen an der Eisenbahnstraße werden als Gewerbegebiet (GE 4) ausgewiesen. Zur Aufrechterhaltung eines störungsfreien Bahnbetriebs werden bauliche Sicherheitsmaßnahmen zwischen Gewerbegebiet und Bahnanlagen festgesetzt.

- Nölle -