

Dezernat II - Erste Beigeordnete Widmaier

Aktenzeichen: 621.41

Stadtbauamt

Bearbeiter/in: Herr Jocher/ Herr Varszegi

Vorlage an den

Gemeinderat

- öffentlich -

23.05.2017

**TOP 9 Bebauungsplan Gewerbegebiet
 „Merklinger Straße – 3. Erweiterung“ in Münklingen
 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Merklinger Straße – 3. Erweiterung“ (Hochstraße Erweiterung) in Münklingen nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch. Für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Stadtbauamtes vom 09.05.2017 maßgeblich.

Anlage 1:

Lageplan des Stadtbauamtes vom 09.05.2017

Sachverhalt bzw Begründung:

Anlass für die Planung

Der dringende Bedarf an gewerblichen Flächen führte bereits in den Jahren 2015/2016 zu intensiven Sondierungsgesprächen zwischen den Vertretern des Verbandes Region Stuttgart, Landratsamtes Böblingen sowie der Stadtverwaltung Weil der Stadt.

Da weder im Flächennutzungsplan noch in bestehenden Bebauungsplänen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, wurde unter anderem die bereits u.a. landschaftsbildlich und städtebaulich vorbelastete Fläche zwischen dem Umspannwerk der EnBW sowie der bestehenden Bebauung des Gewerbegebietes Merklinger Straße ausgewählt.

Diese Fläche wurde bereits 2005 im Stadtentwicklungsplan 2020 als mögliche Erweiterungsfläche festgelegt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Fortführung der städtebaulichen Zielvorgaben, die ihren Ursprung in der Stadtentwicklungsplanung haben.

Die Abgrenzung ergibt sich aus den topografischen Gegebenheiten, aus der Berücksichtigung der im Kreislandschaftsplan ausgewiesenen Suchflächen sowie einem Puffer zum „EnBW Umspannwerk Münklingen“. Das Gebiet kann über die Carl-Zeiss-Straße direkt, ohne nennenswerte Erschließungsaufwand erschlossen werden, der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist gewährleistet.

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) und es darf nur in Ausnahmefällen nachträglich geschehen. Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlich.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Borsigstraße soll den Mangel an großen Gewerbegrundstücken für den dringenden Bedarf auch örtlicher Gewerbebetriebe beseitigen.

Es ist vorgesehen, den geplanten Bereich künftig als „gewerbliche Baufläche (G)“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung darzustellen und gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch im Parallelverfahren zu ändern. Für den Bebauungsplan ist es vorgesehen, den Planungsbereich als „GE“ gemäß § 8 BauNVO auszuweisen. Auf Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 soll zur Verhinderung einer schleichenden bzw. nachträglichen Gebietsveränderung (z.B. durch Wohnnutzung) verzichtet werden.

Das vorgesehene Gelände ist besonders geeignet wegen seiner guten Erreichbarkeit von der Böblinger Straße (K 1020), der bereits bestehenden Verkehrserschließung über die Carl-Zeiss-Straße und die bereits bis an das Areal herangeführten Versorgungsleitungen für Energieversorgung und Wasser.

Somit kann eine gewerbliche Fläche von fast 1 Hektar Größe kostengünstig und flächensparsam erschlossen werden, ohne das Landschaftsbild stark zu belasten. Die Fläche schließt sich westlich an die Gebäudegruppe des vorhandenen Gewerbegebiets an und östlich beginnt der freie Landschaftsraum erst jenseits der großen Umformstation der EnBW, die zusammen mit den zu- und abführenden Höchstspannungsleitungen hier das Landschaftsbild dominiert.

Da für die äußere Verkehrserschließung keine neuen Flächen benötigt werden, ist das Verhältnis von Zugewinn an gewerblicher Nutzfläche zu Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche günstig und Belange des Artenschutzes besonders gut zu wahren.

Im Rahmen der Bebauungsplanung soll zum östlichen Rand hin ein landwirtschaftlicher Weg in Nord-Süd-Richtung eingeplant werden, um die landwirtschaftliche Nutzung im Gewann Götzenrain zu erleichtern.

Die im Gebiet befindliche 20 KV Oberleitungen der EnBW sind bereits abgebaut.

Im Gebiet sind aus der vorausgegangenen Planung des Bebauungsplanes „Merklinger Straße 2. Erweiterung“ Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, jedoch noch nicht ausgeführt. Im Rahmen des Verfahrens soll eine geeignete alternative Ausgleichsmaßnahme realisiert werden.

Planungsrecht und Planungshierarchie

Das Plangebiet ist etwa 0,9 ha groß und grenzt in Richtung Osten an die Gemarkungsgrenze zwischen Merklingen und Münklingen. Im Süden grenzt das Gebiet an die frühere Ortsverbindungsstraße ehem. Merklinger Straße, in Richtung Westen an die bestehende Bebauung entlang der Carl-Zeiss-Straße und in Richtung Norden an das Grundstück Flst. 3102 Gemarkung Merklingen.

Das Plangebiet ist in der Raumstrukturkarte des Regionalplanes als Regionaler Grünzug, im Flächennutzungsplan der Stadt Weil der Stadt als landwirtschaftliche Fläche abgebildet. Ergänzt wird diese Darstellung im FNP durch eine 20 KV Leitungstrasse. Gemäß dem Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2005 ist eine mögliche Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet Merklinger Straße vorgesehen. Nach heutigem Stand ist das Gebiet nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Weil der Stadt, den 09.05.2017

S. Widmaier

Susanne Widmaier

Erste Beigeordnete

.....

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Haushaltsstelle: 1.6100.6010
2.8802.9320

HH-Stelle ausreichend: Ja Nein

Freigabe der Vorlage		<u>Datum:</u>	<u>Unterschrift:</u>
Sachbearbeiter/in:	Andor Varszegi	09.05.2017	<i>A. Varszegi</i>
Amtsleiter/in:	i.V. Christopher Wetzel	11.05.2017	<i>Christoph Wetzel</i>
Stadtkämmerer:	Ulrich Knoblauch	11.05.2017	<i>Ulrich Knoblauch</i>
Erste Beigeordnete	Susanne Widmaier	11.05.2017	<i>S. Widmaier</i>