Weil der Stadt - Münklingen **Bebauungsplan „Merklinger Straße- 3. Erweiterung"**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

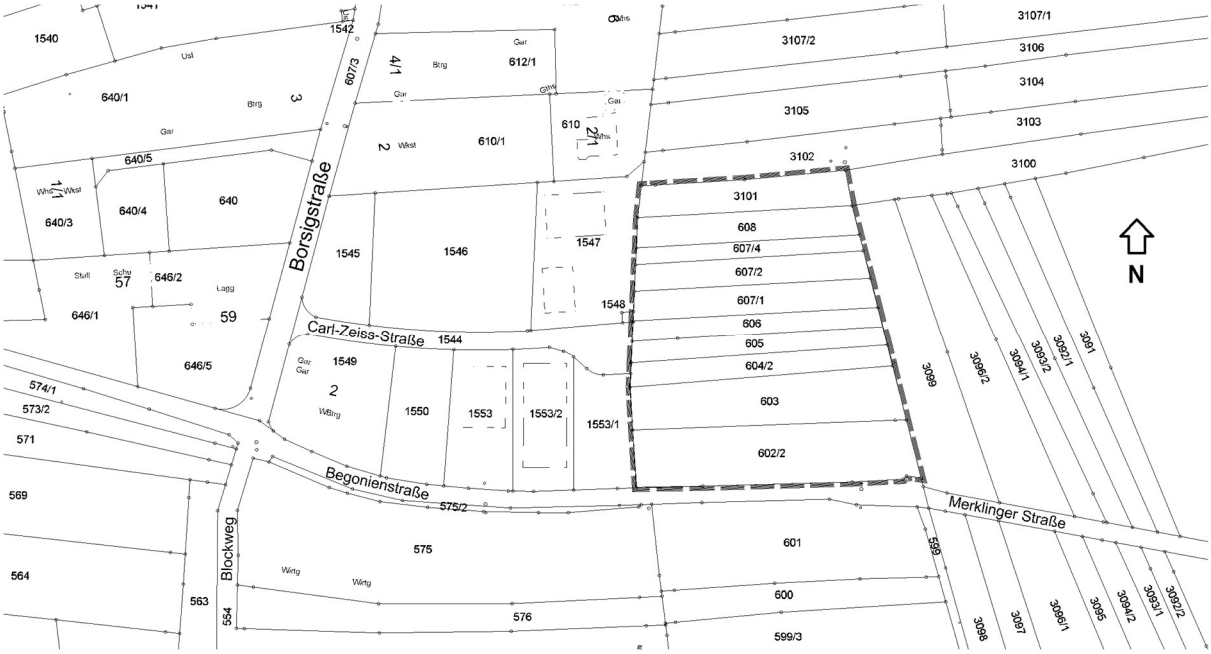
Vorentwurf

1. Lage, Umfang und bestehende Nutzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteils Münklingen nördlich der Böblinger Straße (K 1020) in Erweiterung Richtung offener Feldflur des seit 1970 bestehenden Gewerbegebiets von ca. 5 ha Größe beidseitig der Borsigstraße.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 602/2, 603, 604/2, 605, 606, 607/1, 607/2, 607/4, 608, 3101. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 0,94 ha und ist bereits überwiegend im Eigentum der Stadt Weil der Stadt.

Den genauen Verlauf der Abgrenzung zeigt der nachstehende aktuelle Planauszug.



Das Gelände des Geltungsbereichs ist in Ost-West-Richtung nahezu eben, fällt aber in Süd-Nord-Richtung gleichmäßig um fast 8 % Richtung Burggraben / K 1020 ab.

Das bauliche Umfeld des Geltungsbereichs – rot umrandet – zeigt das folgende Luftbild:

Im Westen das bestehende Gewerbegebiet, im Norden ein Wiesengelände abfallend bis zur K 1020, im Osten ein teils als Feldflur, teils als Wiesengelände genutzte weitläufige landwirtschaftliche Fläche in die in ca. 100 m Abstand ein Umspannwerk der Netze BW eingebettet ist, dessen zuführende und abgehende Hochspannungsleitungen und Masten das Landschaftsbild erheblich beeinflussen. Im Süden jenseits der Begonienstraße / Merklinger Straße liegt ein Aussiedlerhof und dahinter ansteigend weitere Feldflur.



Luftbild

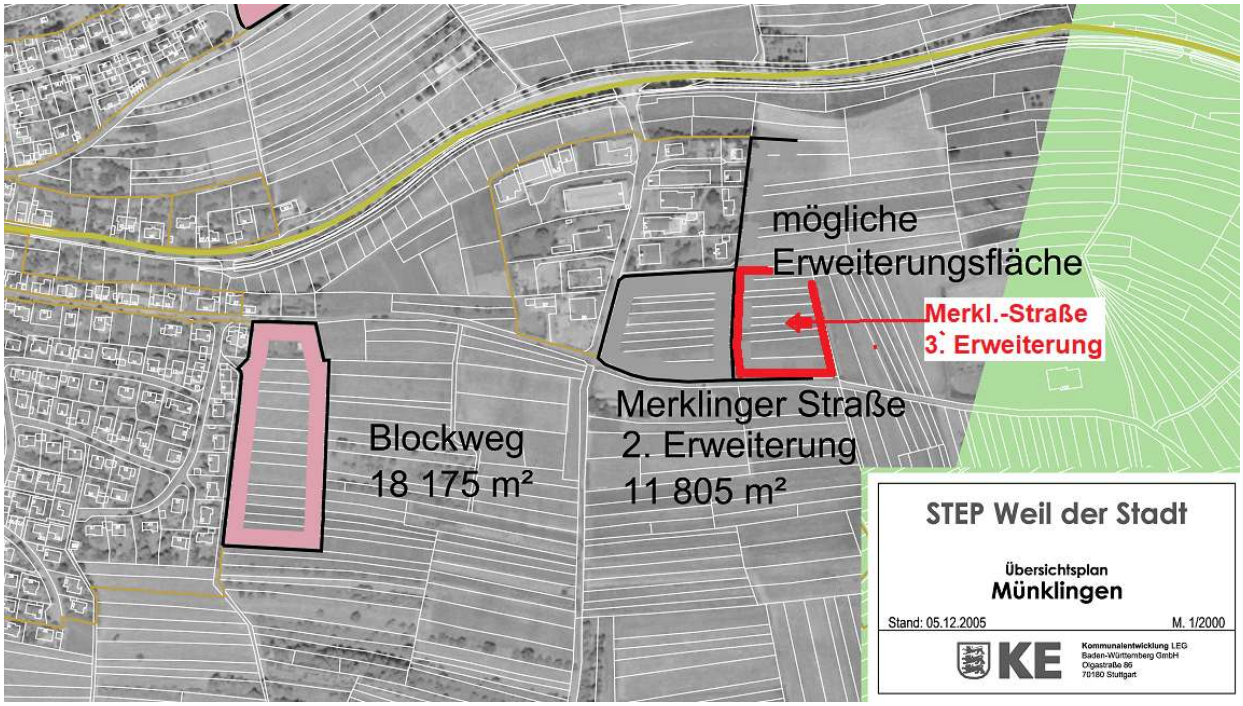
2. Ziele, Zwecke und Verfahren

Ziele und Zwecke

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

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, Wasser und Abwasser.

Bereits im *Stadtentwicklungskonzept Weil der Stadt 2020* - erstellt 2006 von der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg – ist auf der Suche nach neuen Entwicklungsflächen für das örtliche Gewerbe



eine Erweiterung des damals schon in 1. Teilabschnitt bestehenden Gewerbegebiets beidseitig der Borsigstraße vorgeschlagen und im Entwicklungsplan für Münklingen eingetragen worden. Darüber hinaus ist in östlicher Richtung eine sog. "mögliche Erweiterungsfläche" vorgesehen worden. Die für dieses Gebiet verbindlichen Bebauungspläne wurden unter der Bezeichnung "Merklinger Straße" bzw. "Merklinger Straße 1. und 2. Erweiterung" in Kraft gesetzt.
2017 ist infolge dieser Zielvorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes das Bebauungsplanverfahren "Gewerbegebiet Merklinger Straße 3. Erweiterung" begonnen worden und nach Durchführung eines Scopingtermins mit den betroffenen Behörden die frühzeitige Beteiligung für die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB begonnene Teilflächen-Änderung des Flächennutzungsplans von bisheriger Darstellung als "Fläche für die Landwirtschaft" zu "gewerbliche Baufläche" durchgeführt worden.
Anschließend sind damals eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und eine Baugrundgutachten mit hydrogeologischer Bewertung erstellt worden. Beide Gutachten stehen einer Entwicklung der Fläche als Gewerbegebiet nicht entgegen.
Nach einer polykausalen Entwicklungspause wird nun die Durchführung des Aufstellungsverfahrens wieder aufgenommen mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie einer Kontrolle und gegebenenfalls Fortschreibung der notwendigen Gutachten.
Somit kann dann eine gewerbliche Fläche von fast 1 Hektar Größe kostengünstig und flächensparsam erschlossen werden, ohne das Landschaftsbild Münklingens stark zu belasten.
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 sind besonders gut zu berücksichtigen.

Verfahren

Der Gemeinderat hatte in seiner öffentlichen Sitzung am 23.05.2017 aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen den Flächennutzungsplan "Weil der Stadt 1995-2005" zu ändern und zugleich beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs .1 BauGB durchzuführen.
Dies ist erfolgt vom 19.06.2017 bis 21.07.2017.
Ebenfalls wurde in dieser Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Merklinger Straße – 3. Erweiterung" in Münklingen beschlossen.
Dies mit folgender Begründung (auszugsweise zitiert):

"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, Landratsamt 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 (jetzt 2025 Netze- BW) 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 nennenswerten Erschließungsaufwand erschlossen werden, der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist gewährleistet.
Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe …. In den Grundzügen darzustellen…. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs.3 BauGB erforderlich.

Ziele und Zwecke der Planung
Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Borsigstraße soll den Mangel an großen Gewerbegrundstücken für den dringenden Bedarf örtlicher Gewerbebetriebe beseitigen …… Im Rahmen der Bebauungsplanung soll zum östlichen Rand hin ein landwirtschaftlicher Weig 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. …" Zitat Ende

Am 03.07.2017 ist ein Scoping-Termin mit den betroffenen Behörden sowohl für die Ebene der Flächennutzungsplanung als auch der Bebauungsplanung durchgeführt worden.

Vom 19.06.2017 bis 21.07.2017 ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung durchgeführt worden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Regionalplan, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der Regionalplan des Verbandes der Region Stuttgart vom 22.07.2009 übernimmt für Weil der Stadt die Vorgaben des Landes-Entwicklungsplans 2002 und legt den Stadtkern als "Unterzentrum" (PS.2.3.3.(Z) in Verb. mit Tab. 2.3.9 fest. In der Raumnutzungskarte ist der Planbereich als bestehende Siedlungsfläche südlich des Landschaftsschutzgebietes dargestellt.

Im rechtskräftigen „Flächennutzungsplan 1990 – 2005“ der Stadt Weil der Stadt ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche – östlich anschließend an das bestehende Gewerbegebiet beidseitig der Borsigstraße dargestellt.

Nachfolgend Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan 1990-2005



Der Erweiterungsbereich wird in der Flächennutzungsplanänderung nun gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ebenfalls als „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt werden.

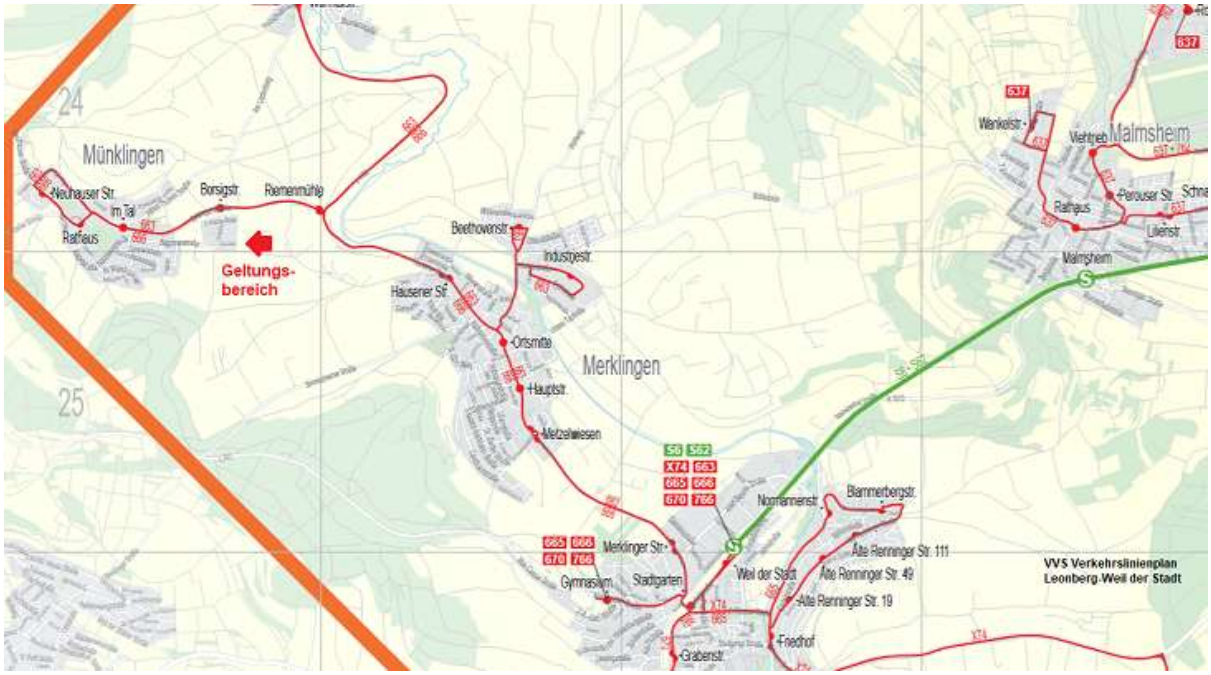
Der Geltungsbereich dieses neuen Bebauungsplans war bisher nicht Bestandteil eines anderen Bebauungsplanes, sondern in Übereinstimmung mit dem FNP landwirtschaftlich genutzter Außenbereich.

4. Erschließung und Immissionsschutz

Erschließung

Hinsichtlich der Individual-Verkehrsanbindung ist der Geltungsbereich von der Kreisstraße 2020 her über die Borsigstraße - dem Verkehrsrückgrad des Gesamt-Gewerbegebietes – zur Carl-Zeiss-Straße hin zügig und gut erschlossen. Eine gegebenenfalls notwendig werdende interne Verkehrserschließung innerhalb des Gebietes ist abhängig von der Anzahl der dort letztlich angesiedelten Betriebe und im Zuge der Veräußerung der einzelnen Gewerbeparzellen unter Steuerungshoheit der Stadtverwaltung privatrechtlich zu regeln.

Hinsichtlich der Anbindung an den ÖPNV ist das Plangebiet durch die Buslinien 663 und 666 mit der Haltestelle "Borsigstraße" direkt an das örtliche Buslinien-Netz Weil der Stadt angebunden und fährt darüber auch die S-Bahn-Endhaltestelle der S6 / S66 Stuttgart - Weil der Stadt am Bahnhof Weil der Stadt an.



Im Radwegenetz der Stadt ist der Geltungsbereich über die Begonienstraße nach Westen an die Ortsmitte Münklingen angebunden, nach Osten über die Begonienstraße / Merklinger Straße an die Ortsmitte Merklingen und von dort durch das Würmtal an die Altstadt / Stadtmitte Weil der Stadt.

Die Erschließung des Geltungsbereichs mit den Energieträgern Strom und Gas, mit Frischwasser und die Ableitung verschmutzter Abwässer ist im Zuge des Baus der Carl-Zeiss-Straße vorgeleistet worden. Die Ableitung unverschmutzter Oberflächenwässer wird – zeitlich verzögert über ein Retentionsbecken am Nordrand des Geltungsbereichs – durch Rohrleitungen zum Vorfluter "Burggraben" erfolgen. Die

notwendigen Leitungsrechte dafür werden vertraglich zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern gesichert.

Immissionsschutz
Hinsichtlich etwaiger Einwirkungen von Schall- und Strahlungsimmissionen des nahe gelegenen Umspannwerks der Netze BW (vormals EnBW) bzw. der dorthin zulaufenden Hochspannungsleitungen auf die neue Gewerbegebiet-Erweiterungsfläche wird im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens ein Fachgutachten erstellt werden und dessen Ergebnisse im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

Hinsichtlich Schall- und Schadstoffimmissionen vom Geltungsbereich ist - eine Gewerbegebiets zulässige Nutzungausübung vorausgesetzt - eine erheblich belastende Einwirkung auf das in mehr als 350 m Abstand westlich beginnende Wohngebiet "Blockweg" Münklingens nicht zu erwarten. Dies unabhängig von möglicherweise ohnehin bestehenden Vorbelastungen des Wohngebiets durch das bestehende Gewerbegebiet westlich der Borsigstraße.

5. Umweltbelange, Artenschutz und Grünordnung

Die Belange des Umweltschutzes und die artenschutzrechtliche Belange sind 2017 von der *GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH, Stuttgart* in einer "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" aufgearbeitet worden, die 2019 und 2024 aktualisiert worden ist und im Zuge des jetzigen Bebauungsplanverfahrens nochmals aktualisiert wird. Sie enthält im Ergebnis Maßnahmen mit denen die bei der Erstbegehung aufgefundenen geschützten Arten und die nach Habitatpotential ansiedlungsgeneigten Arten zufriedenstellend geschützt und trotz der geplanten gewerblichen Nutzung in den Grünflächen des Geltungsbereichs ausreichend Lebensraum finden.
Ebenfalls 2017 ist von der *GBI – Geotechnik und Bautechnik Ingenieurgesellschaft mbH, Weissach* ein "Baugrundgutachten mit hydrogeologischer Bewertung" erstellt worden, das auch das Thema Retentionsflächen für Niederschlagswasser ortsspezifisch untersucht hat.
Beide Gutachten liegen dieser Begründung als Anlage bei.
Zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird ein ausführlicher Umweltbericht einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vorliegen.

6. Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

Hinweis: zur leichteren Vergleichbarkeit wird im folgenden die Nummerierung der Textlichen Festsetzungen übernommen und als Gliederungsebene (6.) 1. Planungsrechtliche Festsetzungen , (6) 1.1 Art der Nutzung usw. verwendet. Der Festsetzungstext ist jeweils *kursiv* gedruckt, die Erläuterungen sind nach den jeweiligen Festsetzungen in Normaldruck eingefügt.

Diese Textlichen Festsetzungen sind nur gültig in Zusammenhang mit dem Rechtsplan vom 02.10.2025 dieses Bebauungsplans–

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Plandarstellung und Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

1.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Beschränkungen und Ausnahmen der Art der Nutzung

Von den gemäß § 8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden ausgenommen:
- „Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben deren Waren im Geltungsbereich hergestellt werden und je Betrieb 100 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- "Tankstellen (Ziff.3)“
- „Anlagen für sportliche Zwecke (Ziff.4)“ ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Von den gemäß § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden

- "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Ziff.2)"

- „Vergnügungsstätten (Ziff.3)“

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
Ebenso sind Beherbergungsbetriebe auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Der Zweck der Gewerbegebietsausweisung ist in Ziffer 2 (S.3) der Begründung erläutert worden. Die Beschränkung der zulässigen Nutzungen dient der städtebaulich gewollten Nutzung des Geltungsbereichs durch Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben mit verträglichen Emissionen, dies zum Schutz der westlich gelegenen Wohnbebauung.

Da sich das gesamte Gewerbegebiet außerhalb der integrierten Ortslage befindet, sind alle Einzelhandelsaktivitäten, die nicht mit der Produktion vor Ort in direktem Zusammenhang stehen, städtebaulich nicht erwünscht. Der Verkauf von im Geltungsbereich produzierten Waren durch den jeweiligen Hersteller soll jedoch ermöglicht werden. Dies aber nur in einem der jeweiligen Produktionsfläche erheblich untergeordnetem Umfang. Im Zusammenhang mit der ohnehin geringen Größe des Geltungsbereichs sind damit auch Beeinträchtigungen des innenstadtrelevanten Einzelhandels in der Kernstadt von Weil der Stadt und in benachbarten Klein- und Mittelzentren ausgeschlossen.

Wegen der Lärmemissionen die unvermeidlich von gewerblicher Nutzung ausgehen wird ein Miteinander von Wohnnutzungen für Betriebsangehörige oder Nutzungen durch temporäre Wohn-bzw. Schlafnutzungen wie Hotels o.ä. an diesem Standort ausgeschlossen. Zudem soll die knappe Ressource Gewerbeflächen für Handwerk und Produktion im Stadtteil Münklingen nicht durch anderweitige Nutzungen belegt werden. Dies gilt auch für Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke

und Vergnügungsstätten. Für solche Nutzungen sind an anderer, geeigneterer Stelle des Stadtgebietes Standorte zugelassen.

1.1.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Ziff. 15 BauGB)

Festgesetzt sind im Norden des Geltungsbereichs eine Grünfläche als Retentionsfläche zur Zurückhaltung und Teilversickerung im Plangebiet anfallender unverschmutzter Niederschlags-Wässer, sowie im Osten des Geltungsbereichs ein Grünstreifen zur Ortrand-Eingrünung gegen die offene Landschaft.

1.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Zulässige Grundfläche GRZ (§ 19 BauNVO)
Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist bis zu den im Planteil ausgewiesenen Obergrenzen zulässig (siehe Nutzungsschablonen): GRZ 0,6 + max. 33 % für mitzurechnende gemäß §19 Abs.4 Ziff. 1-3 erstellte Anlagen und versiegelte Grundstücksflächen (z.B.Stellplätze, Hofflächen Anlieferbereiche, Feuerwehrumfahrten).

1.3 Bauweise

Entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone
Abweichende Bauweise (a) (§ 9 Abs.2a BauGB und § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO):

Zulässig sind bauliche Anlagen innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bis 60 m Länge, die untereinander durch Gebäudeteile von bis zu 10,0 m Breite und bis zu 10,0 m Länge verbunden sein können, wobei die Verbindungsbauten um mindestens 10,0 m hinter die der Landschaft zugewandten Fassadenseite der Gebäude zurückspringen müssen.

Die vorgenannten baulichen Anlagen sind zulässig einschließlich der zur Geländesicherung anschließender Erschließungs- Hof- und Stellplatzflächen notwendigen Stützmauern.

Gebäude mit mehr als 30 m Fassadenlänge sind durch Fassadenversprünge von min. 4,0 m Tiefe und min. 6,0 m Länge zu gliedern.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenzen).

Da die gebietsinterne Fahrerschließung und die benötigten Rangier- und Stellplatzflächen sowie gegebenenfalls auch betriebsnotwendige Lagerflächen in ihrem Flächenbedarf vorab nicht absehbar sind, der relativ kleine Geltungsbereich jedoch optimal für die geplante gewerbliche Nutzung verfügbar sein soll, wird ermöglicht die auf Gebäudegrundflächen bemessene GRZ von 0.6 um bis zu zusätzlichen 33% durch sonstige versiegelte Flächen zu überschreiten bis zu einer sich daraus ergebenden maximalen Gesamtversiegelung der Grundstücke von 80% der maßgeblichen Grundstücksflächen.

1.5 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind auf den Gebäudedächern ergänzend zu einer Dachbegrünung ausnahmsweise zulässig; sie dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 1,2 m Höhe übersteigen und haben vom Dachrand mindestens 2.0 m Abstand zu halten.

In Anlehnung an die entsprechenden Anforderungen und Festsetzungen zur Dachbegrünung in den Bebauungsplänen Merklinger Straße und Merklinger Straße 1. und 2. Erweiterung ist eine Dachbegrünung sowohl aus Gründen des Landschaftsbildes und der Vermeidung der sommerlichen Gebietsaufheizung als auch zur Rückhaltung von Niederschlagswässern vorgeschrieben. Andererseits

sind auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen auf den Gebäudedächern aus Gründen einer ökologisch zeitgemäßen Energieversorgung wünschenswert. Zur Kontrolle eines geeigneten Zusammenspiels von Dachbegrünung und Anlagen zu Energieversorgung wird jedoch durch die ausnahmsweise Zulässigkeit die Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren bewirkt

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußboden ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt. (Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NHN).

Von der festgesetzten Höhe kann nach oben und unten bis zu 0,5 m abgewichen werden.

Da das Gelände von Süden nach Norden stark abfällt ist mit Rücksicht auf das Landschaftsbild eine Festsetzung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhen je Baufenster geboten

.

2. Grünordnerische Festsetzungen

Anmerkung: eine Erläuterung der Grünordnerischen Festsetzungen wird im noch ausstehenden Umweltbericht erfolgen.

2.1 Einzelgehölze und Gehölzgruppen (pfg 1)

An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind entsprechend jeweiligem Planzeichen einheimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang bei Pflanzung mindestens 16-18 cm) aus Pflanzliste 1 sowie Sträucher aus Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann allseits um 1,0 m unter Wahrung der nachbarrechtlichen Grenzabstände abgewichen werden.

2.2 Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (pfg 2)

Die Flächen gemäß Planeintrag sind mit heimischen Zier-, Feld- und Obstgehölzen zu bepflanzen, wobei die Flächen zu etwa 50% mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen (1 Strauch pro 1,5 m²) und dauerhaft zu unterhalten sind.

2.3 Pflanzgebot 3 (weitere Einzelbäume):

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen, wobei die gem. Planzeichnung festgesetzten Bäume aus Pflanzgebot 1 angerechnet werden können.; pro 200 m² Grundstücksfläche ist dabei ein Hochstamm, Stammumfang min.16/18 zu pflanzen; die gemäß Ziffer 2.1 gepflanzten Hochstämme und Sträucher sind auf diese Quote anrechenbar.

Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

2.4 Dachbegrünung (pfg 4)

Flachdächer sind mit mindestens 80% ihrer Fläche zu begrünen. (alternativ s. Ziff. 1.5)

Die Mindestsubstrathöhe der Dachbegrünung beträgt jeweils 10 cm. Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Auf die Verwendung von phosphatarmem Substrat ist zu achten. Gründächer sind dauerhaft zu erhalten.

2.5 Liste geeigneter Pflanzen im Geltungsbereich

Die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten werden als heimische, standortgerechte Pflanzen empfohlen und dienen bei ihrer Verwendung der Durchsetzung und Erfüllung der Ziele von Natur und Landschaftspflege.

Bäume:

Acer platanoides	*Spitzahorn*
Acer pseudoplatanus	*Bergahorn*
Acer campestre	*Feldahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Fagus sylvatica	*Rotbuche*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Quercus petraea	*Traubeneiche*
Quercus robur	*Stieleiche*
Sorbus aria	*Echte Mehlbeere*
Sorbus aucuparia	*Vogelbeere*
Sorbus torminalis	*Elsbeere*
Taxus baccata	*Eibe*
Tilia cordata	*Winterlinde*
Tilia platyphyllos	*Sommerlinde*

Alternativ Obstgehölze als Obstbaum-Hochstämme

Sträucher:

Acer campestre	*Feldahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*
Corylus avellana	*Gew. Hasel*
Crataegus laevigata	*Zweigriffl. Weißdorn*
Crataegus mongyna	*Engriffl. Weißdorn*
Euonymus europaeus	*Gew.Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	*Gew. Liguster*
Lonicera xylosteum	*Rote Heckenkirsche*
Rosa canina	*Echte Hunds-Rose e*
Salix caprea	*Sal-Weide*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Sambucus racemosa	*Trauben-Holunder*
Viburnum opulus	*Gew. Schneeball*
Taxus baccata	*Eibe*

2.6 Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe der Vögel

Diese grünordnerische Festsetzung wird im Zuge der Erstellung des Umweltberichts detailliert beschrieben und zum Zeitpunkt der förmlichen Beteiligung veröffentlicht.

2.7 Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse (s.VM8 im UB)

Diese grünordnerische Festsetzung wird im Zuge der Erstellung des Umweltberichts detailliert beschrieben und zum Zeitpunkt der förmlichen Beteiligung veröffentlicht.

2.9 Nisthilfen für geschützte Vogelarten (s. Umweltbericht)

Diese grünordnerische Festsetzung wird im Zuge der Erstellung des Umweltberichts detailliert beschrieben und zum Zeitpunkt der förmlichen Beteiligung veröffentlicht.

2.10 Umweltüberwachung (Monitoring)

Ein Monitoring ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und von der Stadt Weil der Stadt und/oder den Grundstückseigentümern im Geltungsbereich oder in planexternen Ausgleichsflächen durchzuführen bzw. zu beauftragen.
Bei festgestellten Defiziten sind entsprechende Pflegemaßnahmen oder Maßnahmen zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit z.B. von Biotopflächen mit Lebensraumfunktionen durchzuführen.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO BW) - Vorentwurf

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer über Gebäuden

Zulässig sind Flachdächer mit 0° bis 15° Dachneigung. (Nutzungsschablone)

Gebäudehöhen

Die Obergrenze der Gebäudehöhen sind gemäß Planeinschrieb entlang der nördlichen und südlichen Baugrenze sowie einer im Planteil dargestellten mittleren Trennlinie festgesetzt. Die Gebäudehöhe kann für Gebäudetechnische Anlagen auf einer Fläche von bis zu 8.0 m² je Baufenster überschritten werden, sowie darüber hinaus auf der gesamten Dachfläche für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Rahmen der in Ziff.1.5 gesetzten Grenzen.

Aufgrund des stark nach Norden hängigen Geländes (ca. 8% Gefälle) ist aus stadtgestalterischen Gründen eine Regelung der Gebäudehöhen und der Höhenlagen der Gebäude (s. Ziff. 1.6 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen) notwendig. Die getroffene Zweiteilung des Gebietes ergibt sich aus der Höhenlage der Zufahrt in das Plangebiet von der mittig auf das Gebiet gelegenen Zu-/Abfahrt von der Carl-Zeiss-Straße her und einer Angleichung der Gebäudehöhen an die umgebenden bestehenden Gewerbebauten

Farbgebung und Materialien

Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen, sowie die flächige Verwendung von glänzenden Blechen als Dachdeckung oder Fassadenoberfläche sind an allen baulichen Anlagen unzulässig.
Als Dachdeckung dürfen nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

3.2 Einfriedungen und Stützmauern

Zur Einfriedung von Grundstücken sind nur tote Einfriedungen bis 3.00 m und lebende Einfriedigungen bis 1,80 m Höhe zulässig.
Außerhalb der im Planteil festgesetzten sind Stützmauern soweit notwendig bis max. 1,20 m zulässig. Der notwendige Grenzabstand gemäß Nachbarrechtsgesetz in Kombination mit einem Zaun ist einzuhalten.
Sind Stützmauern höher als 1,20 m nötig, sind diese in der Höhe zu teilen und der obere Teil ist um mindestens 0,50 m zurück zu setzen. Die entstehende Stufe ist zu begrünen

3.3 Stellplätze und Feuerwehrumfahrten

Notwendige Stellplätze und Garagenplätze müssen je unabhängig voneinander anfahrbar sein.
Offene Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
Die Herstellung hat den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau E.V. (FLL 2018) Nutzungskategorie N2 (Befahrbare Flächenbefestigungen für Fahrzeuge bis 3,5 t zulässiges Gesamtgewicht) zu entsprechen. (s. Ziff.4 Hinweise)
Feuerwehrumfahrten sind außerhalb der versiegelten Verkehrs-Erschließungsfläche der Hauptnutzung mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
Die Herstellung hat den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau E.V. (FLL 2018) Nutzungskategorie N Fw (Flächenbefestigungen für Feuerwehrzufahrten) zu entsprechen. (s.Ziff.4 Hinweise in Verbindung mit Ziff.6 VWV Feuerwehrflächen Ba-Wü. v. 16.12.2020)

3.4 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
Ausgenommen sind Starkstrom-Leitungen (110-360 KV) überregionaler Energieversorger.

3.5 Beleuchtung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Fassaden

Die Lichtpunkthöhe von Lichtmasten ist auf maximal 6.0 m über Oberkante der Außenbeläge und Grünflächen begrenzt. Die Beleuchtung ist gemäß jeweiligem Stand der Technik möglichst Insektenschonend auszuführen und gegebenenfalls technisch nachzurüsten.

3.6 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

In Abweichung von Ziffer 9.b) des Anhangs zu § 50 Abs.1 LBO unterliegen Werbeanlagen und die Aufstellung von Automaten grundsätzlich der baurechtlichen Genehmigungspflicht.

Werbeanlagen mit blendendem oder wechselndem Licht sind unzulässig. Die Beleuchtung ist gemäß jeweiligem Stand der Technik möglichst Insektenschonend auszuführen und gegebenenfalls technisch nachzurüsten.

Die Höhe von Schriftzügen und Logos ist auf max. 2,0 m Höhe beschränkt und darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4. Hinweise

- *Bei archäologischen Bodenfunden besteht Meldepflicht gem. Artikel 8 Denkmalschutzgesetz.*
- *Stellplätze und Feuerwehrzufahrten*
  Herstellung von Unterbau und Deckschicht der Stellplätze und Feuerwehrumfahrten gem. Ziff 3.3 der örtlichen Bauvorschriften sind während der Bauphase zu dokumentieren und im Zuge der bauordnungsrechtlichen Schlussabnahme auf Übereinstimmung mit der FLL 2018 zu überprüfen.
- *Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften*
  Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Weil der Stadt im Technischen Rathaus Weil der Stadt im Stadtteil Merklingen, Kirchplatz 2 zu den üblichen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung im dortigen Bauamt zusammen mit den übrigen Bebauungsplan-unterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).
- *Je nach Grundstücksaufteilung des Geltungsbereichs können Feuerwehrumfahrten notwendig werden; die Notwendigkeit ist im Einzelfall im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens funktional zu überprüfen.*
- *Einige der in Pflanzenliste 2 (Sträucher und Gehölzpflanzungen) aufgeführten Arten enthalten giftige Pflanzenbestandteile.*
- *Eine Fassadenbegrünung wird im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt, wird aber vor allem nach Norden und Osten hin empfohlen. Dabei gilt folgendes:*
  Heimische Rankpflanzenarten sind Efeu (Hedera helix), Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum), Waldrebe (Clematis vitalba) und Wilder Hopfen (Humulus lupulus). Diese Arten sind für exponierte Wände nur bedingt geeignet, da sie an halbschattiges Waldklima angepasst sind.
  Folgende robuste Arten sind zwar nicht heimisch, werden mit dem Ziel einer funktionierenden Fassadenbegrünung dennoch als geeignet empfohlen: Schlingknöterich (Polygonum Fallopia aubertii), Blauregen (Wisteria), Clematis, Wilder Wein (schöne Herbstfärbung), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Trompetenwinde (Campsis), Winterjasmin (Jasminum nudiflorum).
- *Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.*
  Es wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept und eine bodenkundliche Baubegleitung zu prüfen.

- *Fossilien- oder archäologischen Funde sind dem Landratsamt Böblingen und dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.*

- *Vermeidung von Fallenwirkung*
  Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen. Licht- und Lüftungsschächte sind dazu abzudecken (z. B. mit feinmaschigem Gittergeflecht / Metallnetz mit Maschenweite max. 5 mm) oder deren Ränder zu überhöhen oder mit Sperrelementen zu sichern (Absatz mind. 15 cm). Alternativ können auch Steighilfen angebracht werden, die Tieren den Ausstieg ermöglichen.
  (z. B. Amphibienleiter aus griffigem Holzbrett oder Lochblech, Böschungsmatten aus Kunststoff (dreidimensionales Wirrgelege), stufig abfallende Steine).

7. Kosten

Für die Entwicklung des Geltungsbereichs zur vorgesehenen Nutzung, seiner Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung werden der Stadt Weil der Stadt Kosten in Höhe von ... € für die Erstellung des Feldwegs im Osten des Geltungsbereichs sowie Kosten für die Erstellung und Pflege der öffentlichen Grünflächen incl. Retentionsfläche und die Ableitung der Niederschlagswässer bis zum Burggraben in Höhe von ... € entstehen.

8. Beigefügte Anlagen:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH, Stuttgart *2017 / 2024*

- Baugrundgutachten mit hydrogeologischer Bewertung GBI – Geotechnik und Bautechnik Ingenierugesellschaft mbH, Weissach 2017

Stand 02.10.2025 / 29.10.2025 Nölle