

Weil der Stadt Bebauungsplan

Merklingen

„Gewerbegebiet Hochstraße 4. Änderung“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

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 der 4. Änderung setzt sich zusammen aus vier kleineren Teilflächen des Geltungsbereichs der 3. Änderung vom 10.12.2012, die hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung geändert werden.

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



2. Ziele und Zwecke

Ein erhöhtes Abwasseraufkommen in der Kommune macht eine Erweiterung der *Kläranlage Weil der Stadt* um weitere Anlagen zur Abwasserbehandlung nötig. Daher ist eine Verlagerung der in der 3. Änderung 2012 in Nachbarschaft der bestehenden Kläranlage ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke (2012 aus dem aktuellen Bedarf der Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen im Verlauf des Aufstellungsverfahrens der Bebauungsplanänderung eingefügt) notwendig, um dieses Areal für die Erweiterung der Kläranlage nutzen zu können. Dies entspricht der Darstellung der Fläche als *Fläche für Versorgungsanlagen-Abwasserbeseitigung* in der 2012 erfolgten 2. Änderung des Flächennutzungsplans (Teilbereichsänderung).

Eine Ersatzfläche für soziale Nutzungen steht an anderer Stelle des Gesamtgebietes nicht zur Verfügung. Außerdem ist der Flächenbedarf für die aus aktuellem Anlass zur Unterbringung von Flüchtlingen benötigten sozialen Aufgaben derzeit nicht vorhersehbar. Es soll daher im Sinne einer flexiblen Lösung der Unterbringungsaufgabe in geeigneten Teilen der Gewerbegebiete des Gesamtareals die temporäre Unterbringung von Flüchtlingen zugelassen werden. In langfristiger Perspektive wird für eine spätere Nachnutzung auch die Nutzung für *kulturelle* oder *gesundheitliche Zwecke* zugelassen.

3. Erschließung

Die Plangebiete sind verkehrlich und versorgungstechnisch vollständig erschlossen. Auf Anregung des Amtes für Straßenbau wird die Zu- und Ausfahrt zu/aus GE 13 im Kurvenbereich der Joseph-Beyerle-Straße unterbunden; die Erschließung kann von der Zufahrt zur Kläranlage erfolgen.

4 Umweltbelange und Grünordnung

Umweltbelange werden durch die geplanten Änderungen nicht berührt. Bei der Planung baulicher Maßnahmen ist der im Planteil nachrichtlich dargestellte Verlauf der HQ 100 – Linie der Hochwassergefahrenkarte (HWGK – Stand 12/2016) auf Aktualität zu überprüfen, da die HWGK derzeit überarbeitet wird.

5 Stadtgestaltung / örtliche Bauvorschriften

Die geplanten Änderungen stellen hinsichtlich Stadtgestaltung und örtlichen Bauvorschriften keine zusätzlichen Anforderungen, die über die in der 3. Fortschreibung 2012 getroffenen Festsetzungen hinausgehen.

6 Sonstige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Im Bereich der Erweiterungsfläche der Kläranlage, werden die für die bestehende Kläranlage getroffenen Festsetzungen übernommen.

Im Bereich der Gewerbegebiete (GE) 10, 13 und 14 wird das Spektrum der zulässigen Nutzungen erweitert um die ausnahmsweise Zulässigkeit von *Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke* (§ 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO).

22. September 2016 / 17. Januar 2017

- Nölle -



**Ausfertigungsvermerk
des Bebauungsplans
„Hochstraße – 4. Änderung“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Der textliche, zeichnerische Inhalt sowie Begründung des Bebauungsplans „Hochstraße – 4. Änderung“ vom 17.01.2017 stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 31.01.2017 überein.

Der Bebauungsplan ist ausgefertigt.

Weil der Stadt, den 02.02.2017

gez.

Schreiber
Bürgermeister