

Stadt Gerlingen

Gemeinderatsvorlage Nr. 112/ 2012  
Gerlingen, den 27. September 2012

Amt: Stadtbauamt  
Stadtplanung

Zur Kenntnis genommen:

Amtsleiter: .....

BM/EB: .....

**Stadtplanung Gerlingen;  
Bebauungsplan „Bruhweg II“;  
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

*Info: In einer Klausursitzung hat sich der Gemeinderat am 08.10.2010 mit der städtebaulichen Entwicklung auseinandergesetzt. Ein zukünftiges Baugebiet „Bruhweg II“ war hier ebenfalls Thema. Für dieses Gebiet ist die Planung von Mischbau- und Gewerbeflächen mit Geschosswohnungsbau vorgesehen. In der Bürgerversammlung am 19.09.2012 wurde die Öffentlichkeit über diese Absicht informiert. Nun soll mit der Untersuchung dieses Gebietes begonnen werden.*

Anlagen: Abgrenzungsplan  
Flächennutzungsplan

**I. Vorlage an den**

**Technischen Ausschuss**

zur Beschlussfassung in seiner Sitzung am 08. Oktober 2012 - öffentlich -

**II. Beschlussvorschlag**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bruhweg II“ gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beiliegendem Abgrenzungsplan wird zugestimmt.

**III. Befangenheit**

Die Mitglieder des Gemeinderates werden gebeten, die eigene Befangenheit gem. § 18 GO zu prüfen und dem Vorsitzenden gegenüber ggf. die Befangenheit zu erklären.

#### **IV. Sachverhalt**

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 beinhaltet die städtebauliche Entwicklung östlich der Ditzinger Straße. Die damaligen Überlegungen zeigten eine differenzierte Entwicklung auf. Deshalb sind die ausgewiesenen Flächen untergliedert in Wohnbauflächen (ca. 5,6 ha), Grünflächen/Parkanlagen (ca. 1,2 ha), Gewerbeflächen (ca. 3,2 ha) sowie im nördlichen Bereich weitere „Sonstige Grünflächen“ (ca. 1,3 ha).

Eingerahmt wird die ausgewiesene Entwicklungsfläche durch die Bebauungspläne „Ditzinger Straße III“ und „Bruhweg I“ an der Kupferwiesenstraße, „Bebauungsplanänderung Schillerstraße“ und „Dieselstraße II“ an der Siemensstraße und Dengelwiesenstraße. Die weiteren Begrenzungsstrassen sind nördlich die Dieselstraße und westlich die Ditzinger Straße. Die bestehenden Straßenflächen in diesem Gebiet beanspruchen eine Fläche 1,2 ha.

In einer nicht öffentlichen Klausursitzung hat sich der Gemeinderat am 08.10.2010 mit der gesamten städtebaulichen Entwicklung auseinandergesetzt. Dabei wurde auch die so genannte Lückenschließung östlich der Ditzinger Straße diskutiert. Dabei wurde klar herausgestellt, dass die gesamte Fläche östlich der Ditzinger Straße zu überplanen ist um dann einzelne Erschließungsabschnitte bilden zu können. Mit dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Untersuchungsmaßnahmen zur Verkehrsanbindung, als auch zum Lärm, sowie zur Ökologie als auch zur Klimatologie durchgeführt. Danach können dann Konzeptionen entwickelt werden.

#### **Besonderheiten im Plangebiet:**

Das Plangebiet grenzt südlich an die Baugebiete „Ditzinger Straße III“ und „Bruhweg I“. Hier überwiegt der Geschosswohnungsbau mit III bis IV – geschossiger Bebauung, Kindergarten und öffentlichem Spielplatz. Bei einer Weiterentwicklung der Wohnnutzung sind Verkehrslärmentwicklungen zu berücksichtigen.

Südöstlich grenzt die „Bebauungsplanänderung Schillerstraße“ an, ein Gewerbegebiet mit III-geschossiger Bebauung. Nordöstlich liegt das Industriegebiet „Dieselstraße II“. Die verträglichen Übergänge von Gewerbegebieten zu Wohngebieten führen über Mischgebiete. In diesen Gebieten sind sowohl Gewerbe als auch Wohnen zulässig. Im Bereich des Gewerbes gibt es Nachfragen, die in den bestehenden Gebieten nicht gedeckt werden können. Zudem sind die angrenzenden Gebiete zu untersuchen, ob sich die nach den Bebauungsplänen vorgegebenen Nutzungen geändert haben und somit auf das Untersuchungsgebiet anders ausstrahlen.

Die Grenze im Westen bildet die Ditzinger Straße. Diese Straße ist bis zum Kreisel nicht innerörtlich zugewiesen. Denkbar wäre, dass zukünftig die Ditzinger Straße mit dem Kreisel ebenfalls dem innerörtlichen Straßensystem zugeordnet wird, da eine Bebauung im „Bruhweg II“ bis an den Kreisel führen würde.

Im Flächennutzungsplan von 1984 wird das Plangebiet durch einen sog. „Grüngürtel“ in zwei Bereiche gegliedert. Entlang der Ditzinger Straße ist nach diesen Vorgaben die Wohnbebauung vorgesehen, in östlicher Richtung das Gewerbegebiet. Inwieweit diese Aufteilung so beibehalten bleibt, wird sich in den näheren Untersuchungen und danach erfolgenden Konzeptionen zeigen.

Aus Sicht der Stadtplanung ist es überaus wichtig, sich über die Anbindung an das örtliche Straßennetz Gedanken zu machen. Insbesondere wäre eine Verlängerung der Maybachstraße bis zur Ditzinger Straße als Querspange sinnvoll. Dies würde die vorhandene Straßenstruktur widerspiegeln und könnte zu Entlastungen der vorhandenen Straßen beitragen.

### **Planerische Zielsetzung:**

Das Plangebiet „Bruhweg II“ ist eines der letzten großen Bereiche des Flächennutzungsplanes welches der städtebaulichen Entwicklung dient. Angedacht ist einen Teil als Wohnbaufläche für Geschosswohnungsbau ausweisen. Der Bedarf an Gewerbeflächen kann entweder in einem Gewerbegebiet oder Mischgebiet erfolgen. In dem Plangebiet wird eine großzügig angelegte Grünfläche vorgesehen, in der Oberflächenwasser aus dem Gebiet abgeleitet wird.

Wie eine Umfrage der Stadtplanung gezeigt hat, ist die Nachfrage nach Wohnungen in Gerlingen sehr groß. Dies bedingt auch aufgrund der weiteren Entwicklung von Arbeitsplätzen in unserer unmittelbaren Region. Auch die Entwicklung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Gerlingen muss in zukünftige Überlegungen einfließen, da bestehende Betriebe sich vergrößern oder aus Mietverhältnissen in Eigentum wechseln möchten. Gerlingen soll weiterhin attraktiv bleiben, sich aber den Anforderungen der Region stellen.

Die Planfläche hat eine Größe von 12,70 ha. Davon sind 1,30 ha zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche im Norden vorgesehen. Die Erschließungsflächen im Bestand wurden mit einer Fläche von 1,20 ha ermittelt. Die verbleibenden 10,20 ha können somit in Bauflächen, Grünflächen und Straßenflächen eingeteilt werden.

Die gesamte zu untersuchende Fläche beträgt	12,70 ha
Plangebiet	10,20 ha
Ausgleichsfläche im Norden	1,30 ha
Erschließungsflächen Bestand	1,20 ha

## **Die Umfangsgrenze des Bebauungsplanes erfolgt**

beginnend an dem südwestlichsten Punkt des Gebietes, am Grenzpunkt der Einmündung des Gehweges (Flst. 2605/4) an der Ditzinger Straße, in nördliche Richtung entlang der Ditzinger Straße, am Kreisel vorbei bis zum nördlichsten Schnittpunkt der Ditzinger Straße mit dem Wassergraben (Flst. 2563). Entlang des WA 2 in östliche Richtung bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 2572. Die Umfangsgrenze verläuft dann entlang der östlichen Flurstücksgrenzen 2557/2, 2557/1 und 2556 bis zum Gehweg Dieselstraße. Weiter in östliche Richtung bis ca. Mitte der südlichen Grenze des Grundstücks 2555/2. Von hier wird die Dieselstraße überquert bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1990/1. Entlang des Fußweges Dengelwiesenstraße in nördliche Richtung bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 1990/6. Entlang dieser Grundstücksgrenze in östliche Richtung. Nach der Grüninsel verläuft die Umfangsline über die Siemensstraße senkrecht auf die Grenze des Flurstücks 1976. Die Grenze verläuft nun entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 1979 in südliche Richtung bis zum Flurstück 2224/2. Nach dem Kurvenbereich dieses Grundstücks wird die Kupferwiesenstraße überquert, der Geltungsbereich läuft in westliche Richtung entlang der Grundstücke 2213/2, 2214/2, 2214/1, quert die Straße Bruhweg (Flst. 2141), verläuft weiter an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 2100 bis zum Ausgangspunkt.