



Entwicklung gewerbliche Bauflächen „Rosenloh“ in Weilheim

Aufstellungsbeschluss – Vorentwurf
GR 24.05.2022

Agenda

- Verfahrensablauf / Terminalschiene
- Städtebaulicher Entwurf
- Rahmenbedingungen für die Planung
- Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf
- Empfehlungen aus Bürgergutachten
- Diskussion und Rückfragen zum Vorentwurf

Bürgergutachten

Empfehlungen zur Planung

Bürgerentscheid

70 % für Planaufstellung

Bebauungsplanverfahren / Paralleländerung FNP

Gemeinderatsbeschluss

Aufstellung und Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung TÖB / Bürger

Erstellung Bebauungsplanentwurf

Erstellung Gutachten

Einarbeitung Anregungen

Erarbeitung Bebauungsplanentwurf

Gemeinderatsbeschluss

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Entwurfsoffenlage

Entwurfsoffenlage / Beteiligung TÖB

Vorbereitung Abwägungsmaterial

Vorbereitung Fassung für Satzung

Satzungsbeschluss (*Bem. ohne 2. Offenlage*)

12.2021 – 02.2022

04.2022

24.05.2022

Juni / Juli 2022

Aug / Sept 2022

Okt 2022 (voraussichtlich)

Nov / Dez 2022

Jan 2023

Feb 2023

März 2023 (voraussichtlich)

Städtebaulicher Entwurf

Rahmenbedingungen für die Planung

19. Änderung des Flächennutzungsplan

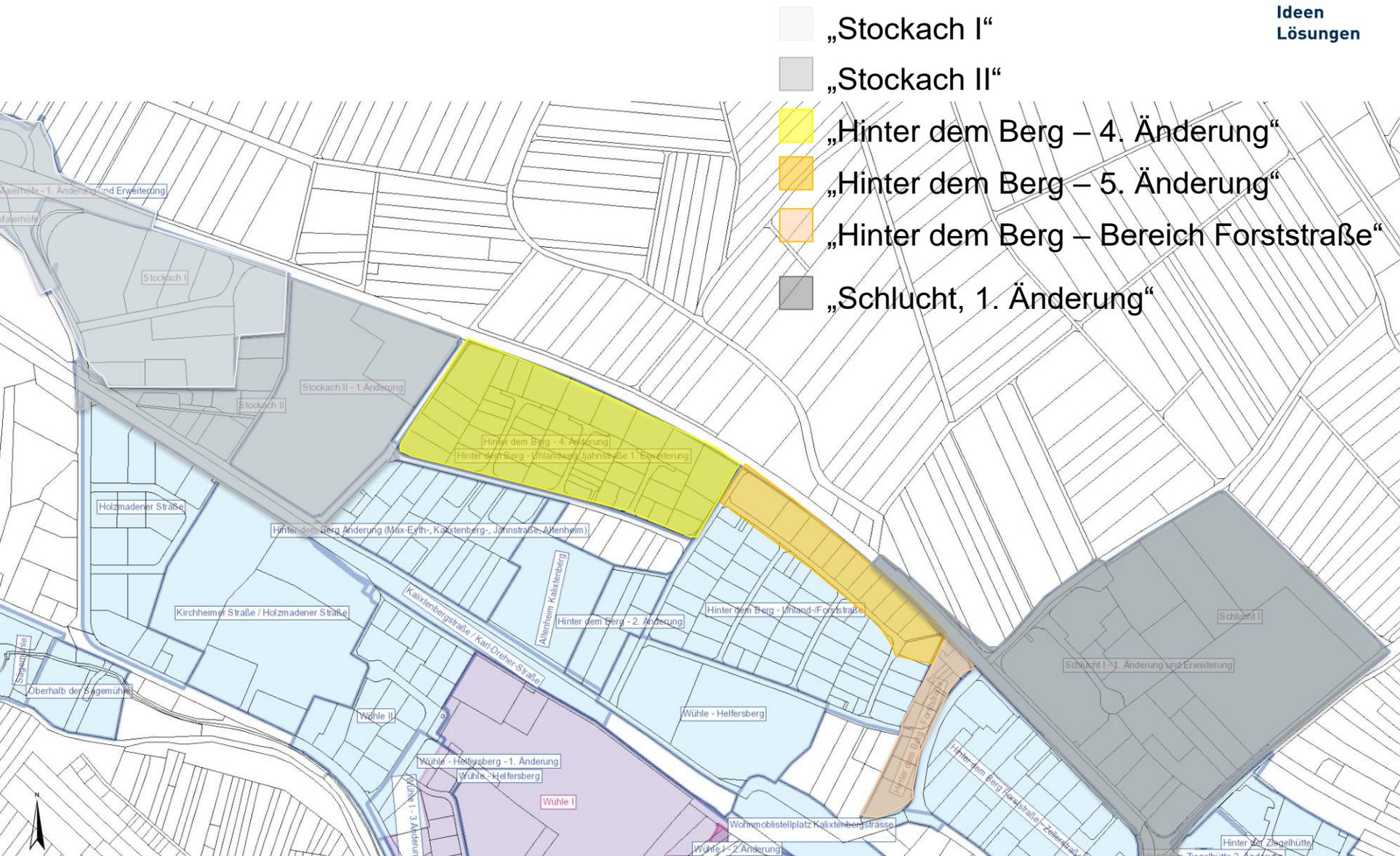
Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck

„Gewerbliche Baufläche Rosenloh“

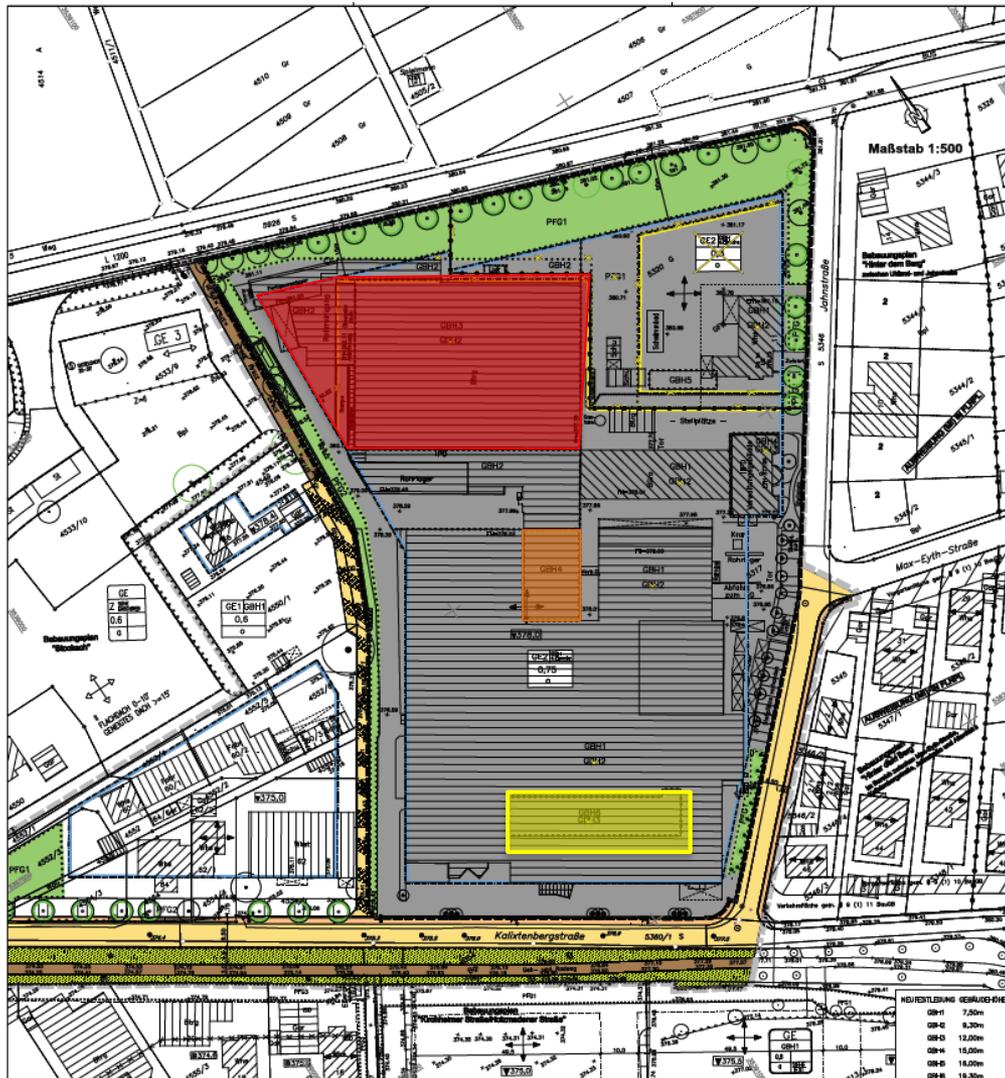


-  Plangebiet
-  Grundstück cellcentric
-  Wohnbaufläche
-  Gemischte Baufläche
-  Gewerbegebiete
-  Fläche Gemeinbedarf
-  Sonderbaufläche
-  Versorgungsfläche
-  Grünfläche
-  Überörtliche Straßen + Autobahn
-  Bahnfläche
-  geplante Umfahrung L 1200 nach FNP
-  geplante Umfahrung L 1200

Übersicht angrenzende Bebauungspläne



In Kraft getreten durch amtliche Bekanntmachung am 23.02.2012



Gebäudehöhen

Die Höhe der Hauptgebäude darf folgende Maße nicht überschreiten:

	First (FH)
GBH 1	7,50 m
GBH 2	9,30 m
GBH 3	12,00 m
GBH 4	15,00 m
GBH 5	16,00 m
GBH 6	19,30 m

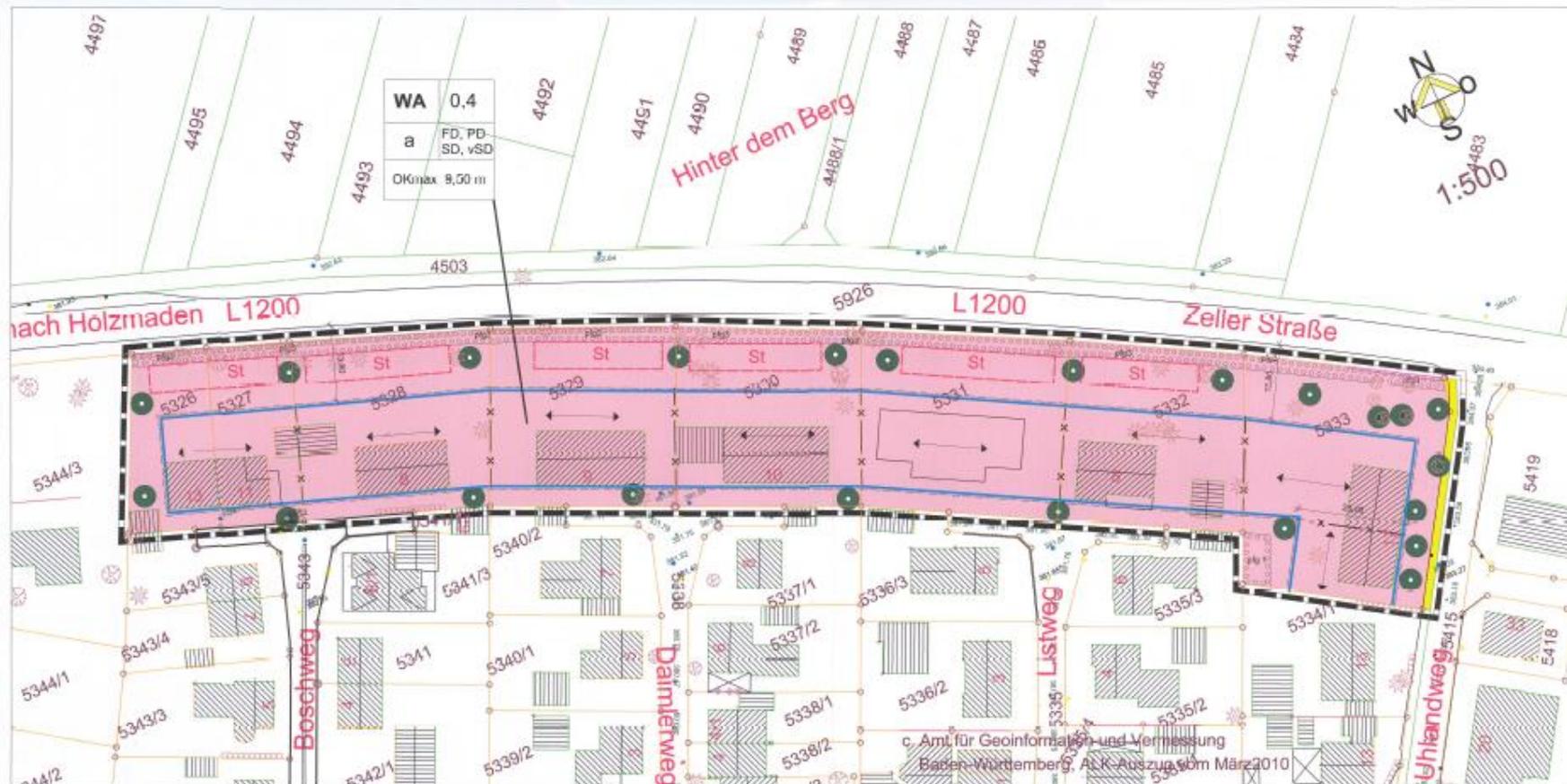
Firsthöhe (FH) = Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem First bzw. höchster Dachpunkt. Bei Flachdächern bis Oberkante Dachgesims.

Für Oberlichter und technische Aufbauten dürfen die zulässigen Gebäudehöhen überschritten werden.

Bebauungsplan „Hinter dem Berg – 4. Änderung“

In Kraft getreten durch amtliche Bekanntmachung am 09.02.2012

Gebäudehöhen
Okmax 9,50 m



Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf

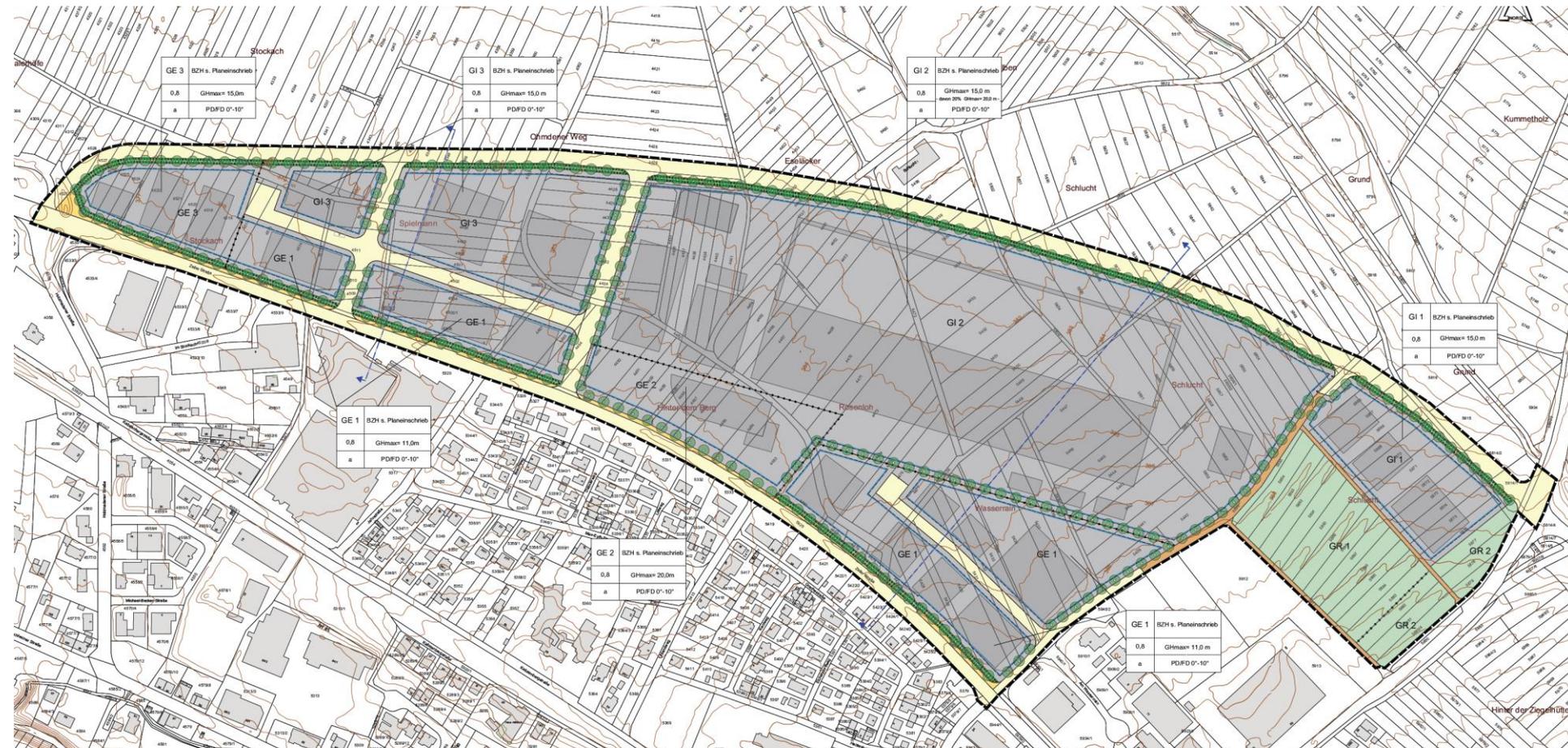
Geltungsbereich rund 30 ha

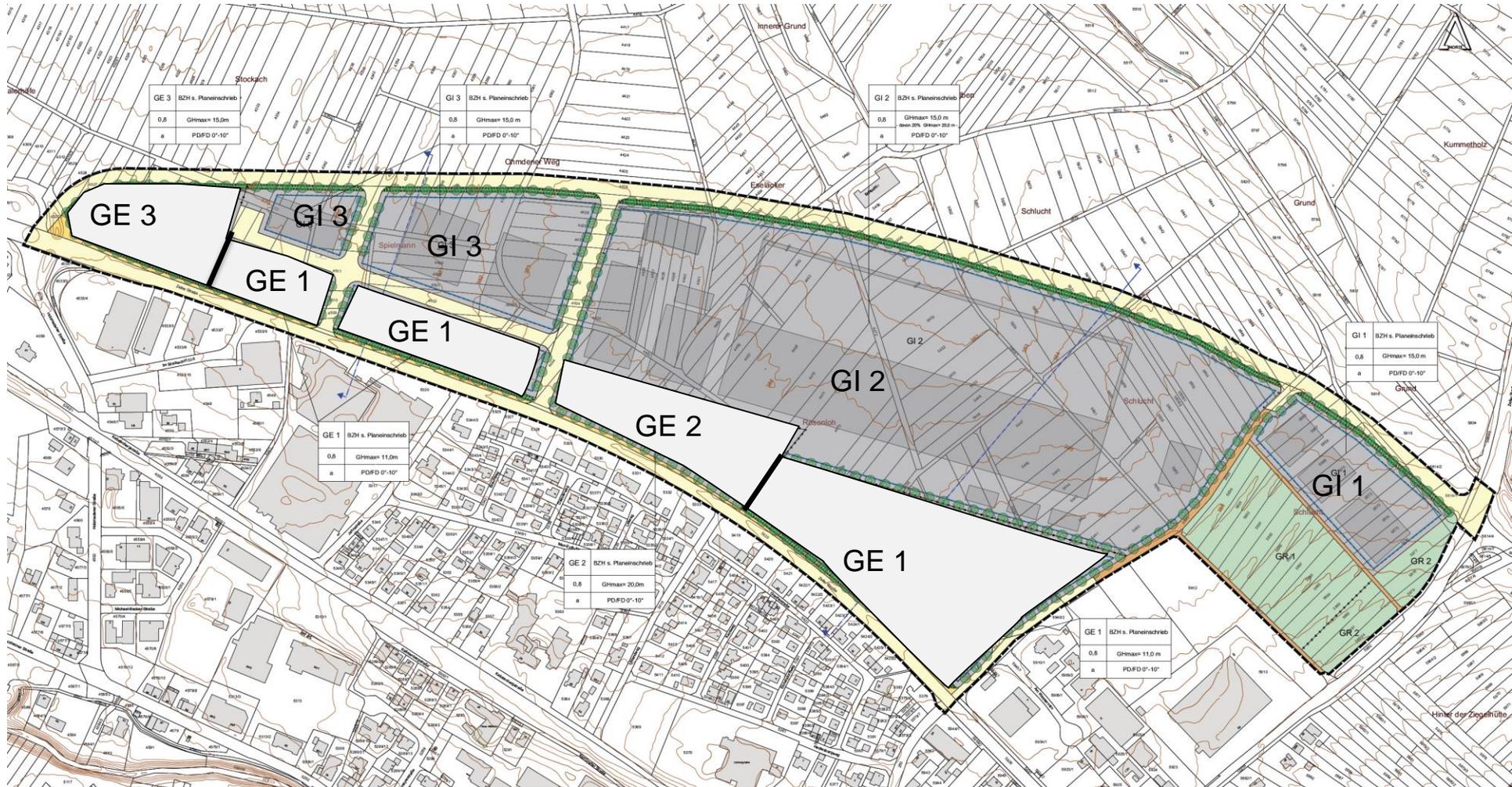


Flächenbilanz

Neuausweisung Bebauungsplan rund 30,3 ha

- Nettobaupfläche ca. 26,6 ha (88 %)





Industriegebiet (GI 1)

a) Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Tankstellen.

b) Unzulässig sind

- öffentliche Betriebe

c) Folgende Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Industriegebiet (GI 2, GI 3)

a) Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze,

b) Unzulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe,
- öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

d) Folgende Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gewerbegebiet (GE 1, GE 2, GE 3)

a) Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

b) Unzulässig sind:

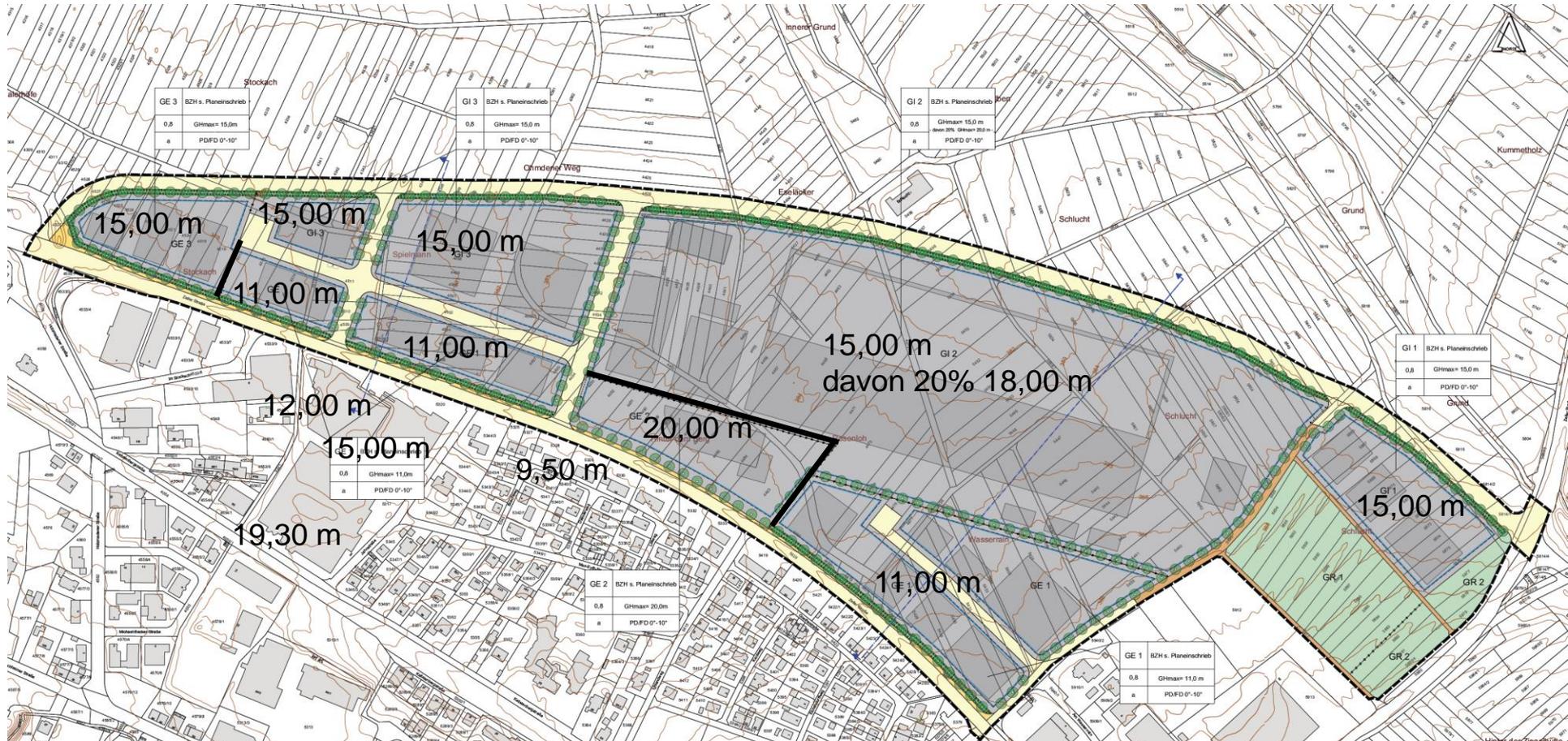
- Einzelhandelsbetriebe,
- öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

c) Folgende Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

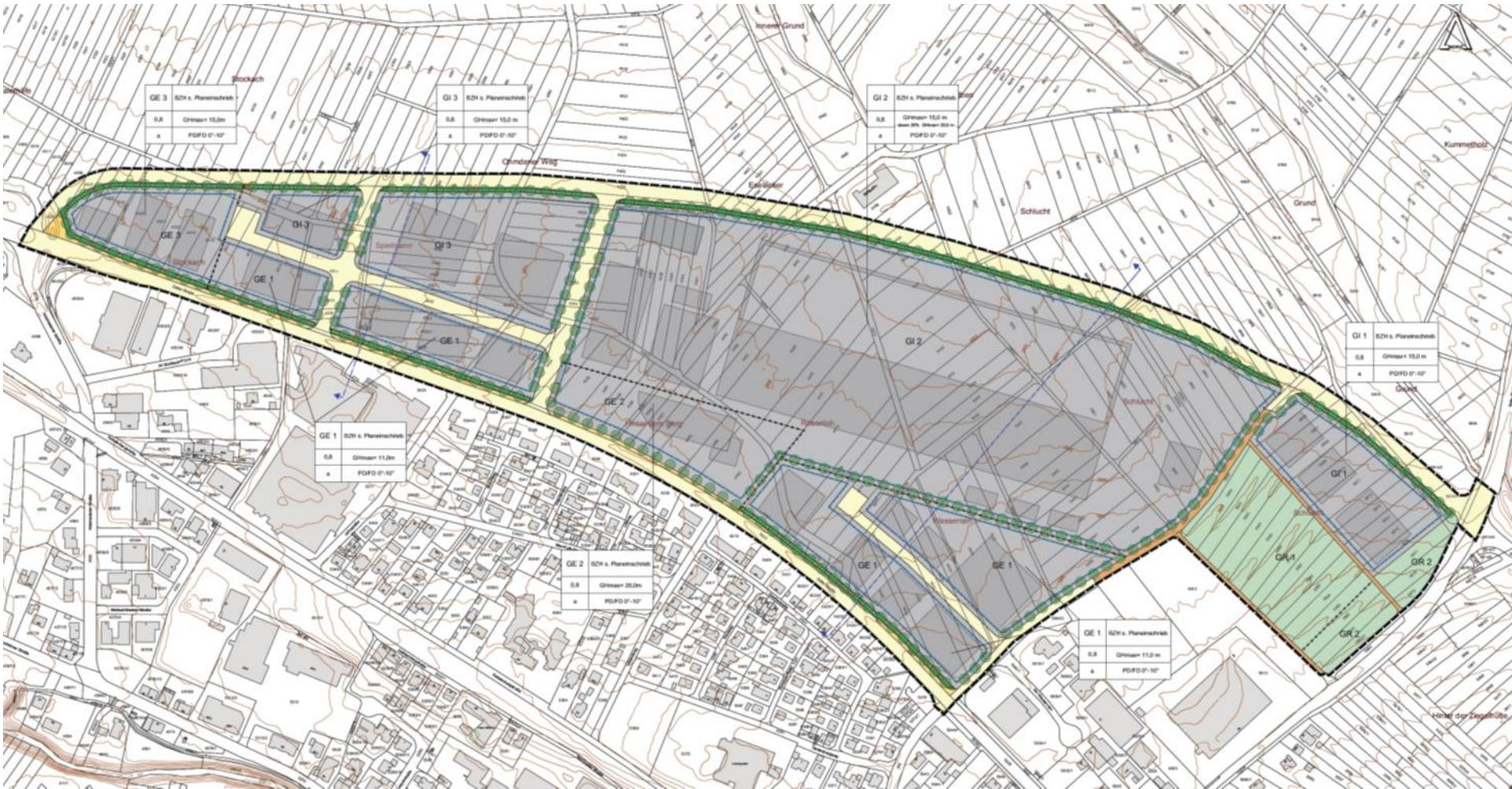
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Maß der Nutzung / Gebäudehöhen

GRZ 0,8



a = abweichende Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Parkhäuser

- Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Stellplätze sind in Tiefgaragen oder Parkhäusern unterzubringen.
Maximal 12 PKW - Stellplätze je Betrieb dürfen oberirdisch und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.
- Zufahrten und Umfahrungen sowie Aufstellflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken zulässig.

GR 1 "Streuobstwiese"

GR 2 "Baumschulkulturen"



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzungen werden nach Vorliegen des Umweltberichts bis zur Entwurfsoffenlage angepasst.

- Begrünung der Dächer
- Bodenschutz
- Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Wasserdurchlässige Beläge
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung (Falterschlag)
- Artenschutzmaßnahmen
 - Fällung und Rodung von Gehölzen
 - Ökologisch hochwertige Freiflächengestaltung
 - Verhinderung Kleintierfallen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

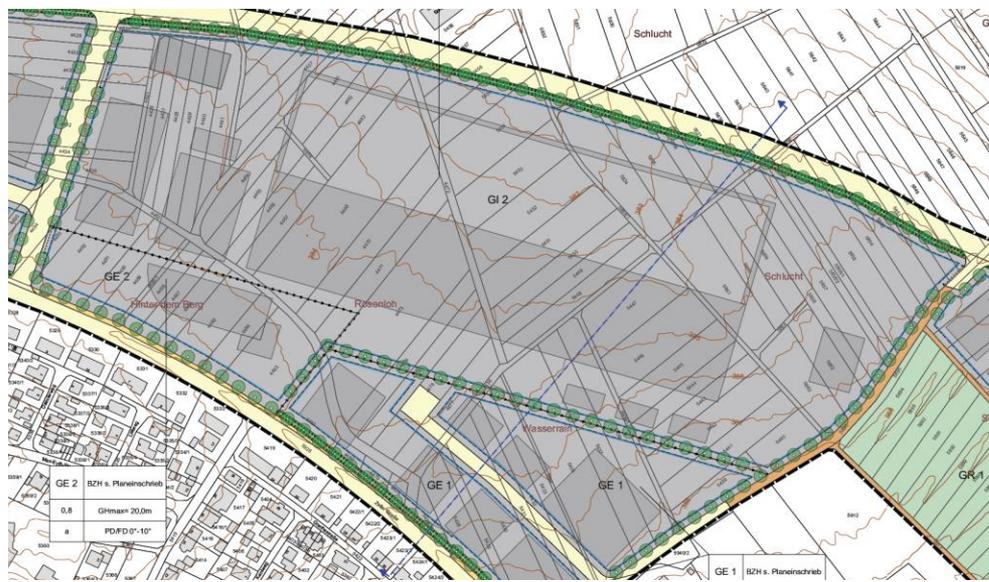
Anpflanzungen von 233 Bäumen

- Siehe Planeinschrieb: Baumstandort.
Die Bäume können um maximal 6 m verschoben werden.
- Je vier nicht überdachter Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Anpflanzungen von Sträuchern

Siehe Planeinschrieb: Pflanzfläche PFG 2

Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind die Baumstandorte mit Sträuchern zur Entwicklung und Erhaltung eines Gehölzbestandes mit Sichtschutzfunktion zu unterpflanzen.



1. Dachgestaltung

Siehe Planeinschrieb: Flach- / Pultdach (FD /PD), Dachneigung 0° - 10° .

2. Werbeanlagen

Zulässig sind

Werbeanlagen, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

Unzulässig sind

- Werbeanlagen an oder auf Dachflächen,
- Selbstleuchtende Werbeanlagen (Leuchtbuchstaben),
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

3. Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen

Die nicht bebauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Wege oder Stellplätze verwendet werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Empfehlungen aus Bürgergutachten

Regelungspunkt aus Bürgergutachten:

- Flächen sparen: z.B. durch Parken in der 3. Dimension (Tiefgarage/Parkhaus)

Auszug Textliche Festsetzung:

Stellplätze sind in Tiefgaragen oder Parkhäusern unterzubringen.

Maximal 12 PKW - Stellplätze je Betrieb dürfen oberirdisch und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

Regelungspunkt aus Bürgergutachten:

- Ökologische Bauweise: z.B. Dachbegrünung, evtl. Fassadenbegrünung

Auszug Textliche Festsetzung:

- Die Dächer sind zu mindestens 70 % wie folgt extensiv zu begrünen:
- Solar- und Fotovoltaik-Anlagen sind als Dachaufbauten generell zulässig. Substrat und Begrünung sind vollflächig unter Solar- und Fotovoltaik-Modulen aufzubringen.

Regelungspunkt aus Bürgergutachten:

- **Energieeinsparung und Energieerzeugung: z.B. durch Photovoltaik, hoher energetischer Standard**

Empfehlungen im Baugenehmigungsverfahren

- Es gilt die neue Landesgesetzliche Regelung, dass Neubauten mit Photovoltaikanlagen zu versehen sind.

Auszug Textliche Festsetzung:

- Kein Regelungsinhalt im Bebauungsplan.

Regelungspunkte aus Bürgergutachten:

- Ausgleich und Platz für die Natur im Gewerbegebiet: z.B. durch Erhalt der großen Streuobstflächen und durch ökologische hochwertige Gestaltung von Freiflächen.

Zeichnerische und textliche Festsetzung:

Private Grünflächen

- GR 1 "Streuobstwiese"
- GR 2 "Baumschulkulturen"



Regelungspunkte aus Bürgergutachten:

- Durch den Bebauungsplan kann und soll geregelt werden, dass Grünflächen hochwertig anzulegen sind. Durch die Festsetzung entsprechender Pflanzgebote werden intensiv-Rasenflächen ausgeschlossen und durch die Anpflanzung spezieller Arten hochwertige Ausgleichsflächen für die Natur geschaffen.

Auszug Textliche Festsetzung:

Ökologisch hochwertige Freiflächengestaltung

- *Festsetzungen wird nach Vorliegen des Umweltberichts bis zur Entwurfsoffenlage angepasst.*
- 10 % der Grundstücksflächen sind als Fläche zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (z. B. „Bienenwiese“) ökologisch hochwertig herzustellen.

Regelungspunkte aus Bürgergutachten:

- **Intelligenter Ausgleich außerhalb des Gewerbegebiets:** z.B. durch ökologische Aufwertung der Lindach > hier Ausgleichmaßnahmen großzügig gestalten (siehe 1.6.), nicht auf Minimum reduzieren; Möglichst auf der gesamten Gemarkung Weilheims; notfalls (aufgrund finanzieller Lage) stufenweise Umsetzung; Qualität und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen in der Öffentlichkeit diskutieren (Punktesystem erläutern) > Maßnahmen müssen für die Öffentlichkeit erlebbar und nahbar sein.

Umweltbericht

- Wird bis zur Entwurfsoffenlage im Umweltbericht berücksichtigt

Generell gilt

1. Minimierung Eingriff über Festsetzungen im Bebauungsplan
2. Ausgleich im Plangebiet
3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes z. B. Bachrenaturierung

Regelungspunkte aus Bürgergutachten:

- Bei allen Ausgleichsmaßnahmen als Maxime: keine Reduzierung aufs Minimum mindestens doppelten Satz bei den Ökopunkten ansetzen!

Umweltbericht

- Im Umweltbericht gilt es die Eingriffs - / Ausgleichsbilanz nach den geltenden Vorschriften zu erstellen

Regelungspunkte aus Bürgergutachten:

- Pflanzlisten für die Freiflächen im Gewerbegebiet im Bebauungsplan festhalten; attraktives Gesamtgrünkonzept, welches auch zur umliegenden Bebauung passt; Kontrolle der Einhaltung sicherstellen.

Umweltbericht

- Wird im Umweltbericht erarbeitet

Textliche Festsetzung:

- Pflanzliste unter Ziffer E, wird bis zur Entwurfsoffenlage weiter konkretisiert

Regelungspunkte aus Bürgergutachten:

- Landwirtschaft: keine expliziten Anforderungen

Regelungspunkte aus Bürgergutachten:

- Kreisverkehr im Bereich Tobelwasen umsetzen
- Entlastungsstraße bauen, bevor cellcentric den Betrieb aufnimmt; höhere Attraktivität der Entlastungsstraße als L1200 sicherstellen.

Erschließungsplanung

- Kreisverkehr im Bereich Tobelwasen wird eingeplant: Zustimmung Land erforderlich
- Bau der Entlastungsstraße parallel zur cellcentric. Anbindung kann ggf. dabei über die Kreuzung Tobelwasen erfolgen.

Regelungspunkte aus Bürgergutachten:

- Themenkomplex Verkehr „genau“ betrachten: Gesamtverkehrskonzept für Weilheim erstellen und hoch priorisieren, noch im Jahr 2022 beginnen. Es geht u.a. um Kreisverkehr Ortseingang, Fußgängerüberwege, Querungshilfen, Fußwege, Innenstadt etc.. Prämisse:
- Umsetzung der Maßnahmen nach Qualität und nicht allein nach Kosten; Evaluation/Monitoring als Baustein vorsehen, Konzept mit breiter Bürgerbeteiligung erstellen.
- Augenmerk auch auf die Verkehrssituation in der Innenstadt legen: weniger Autos, ÖPNV ausbauen

Verkehrskonzept

- Gemeinderat hat im Februar ein Verkehrskonzept für die gesamte Stadt freigegeben. Die Stadtverwaltung hat geeignete Ingenieurbüros für Verkehrsplanung angefragt und bereitet die Vergabe des Auftrags vor.

Thema ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans!

Regelungspunkte aus Bürgergutachten:

- Schnellbus (z.B. nach Kirchheim) und S-Bahn-Linie zeitnah verfolgen; Beginn der Überlegungen noch dieses Jahr starten; Schnellbus hierbei priorisieren; als Übergangslösung sollte von der S-Bahn-Endhaltestelle zum Industriegebiet Weilheim ein Schnellbus eingerichtet werden.
- Bei der Schienenverbindung nach Bad Boll am Ball bleiben. Auch den Standort für den Bahnhof innerstädtisch exakt prüfen.
- Schienenverkehr auch für den Warentransport mitdenken.

Verband Region Stuttgart

- Beschluss: Schnellbus Kirchheim-Göppingen via Weilheim/Bad Boll einzuführen. Zieljahr ist 2025. Außerdem haben die Landkreise Göppingen und Esslingen gemeinsam eine Untersuchung einer möglichen Schienendurchbindung beauftragt. Die Ergebnisse stehen noch aus.
- Die von den Landkreisen beauftragte Untersuchung soll sowohl Linienführung, als auch Haltepunkte, sowie Betrieb und Wirtschaftlichkeit untersuchen.

Thema nicht Gegenstand des Bebauungsplans; aktuelle Planung bietet weiterhin Raum für evtl. Schienenverkehre!

Regelungspunkte aus Bürgergutachten:

- Kooperation von Cellcentric mit den Weilheimer Schulen zur Ausbildungsförderung oder Bildungsarbeit allgemein (Praktika, etc.); sind Bildungspartnerschaften möglich?
- Unternehmen ansiedeln, die Arbeitsplätze in angemessener Zahl schaffen; aber kein Ausschluss von ortsansässigen Logistikunternehmen.

Vergabekriterien für Baugrundstücke / Regelungen im Kaufvertrag

- Anzahl der Arbeitsplätze bei den Vergabeentscheidungen des Gemeinderats. Ortsansässige Logistikbetriebe sollen nicht ausgeschlossen werden.

Bebauungsplan

- Festsetzung Industrie- und Gewerbegebiete

Regelungspunkte aus Bürgergutachten:

- Mitspracherecht des GR bei Nachnutzung
- Gewinnerzielung innerhalb 5 Jahre
- cellcentric-Flächen: Verpachtung statt Verkauf

Vergabekriterien für Baugrundstücke / Regelungen im Kaufvertrag

- Berücksichtigung bei Vergabekriterien

Bebauungsplan

- Festsetzung Industrie- und Gewerbegebiete als Art der Nutzung, unabhängig vom Betrieb

Regelungspunkte aus Bürgergutachten:

- **Ausreichend und gut erreichbare Parkplätze im Gewerbegebiet Rosenloh schaffen**

Erschließungsplanung

- Wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt und bis zur Entwurfsoffenlage im Plan weiter konkretisiert.

Bebauungsplan

- Festsetzung von Straßenräumen, die das Parken innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche erlauben

Regelungspunkte aus Bürgergutachten:

- Zusammen mit der Entwicklung des Gewerbegebiets soll ein gesamtstädtisches Betreuungskonzept für Kinder von einem Jahr bis zur 6./7. Klasse entwickelt werden.

Verwaltung / Gemeinderat

- Maßnahmenpaket für pädagogisches Personal

Ziel: Weilheim Attraktiver Arbeitgeber um im Wettbewerb um Fachkräfte bestehen zu können.

Regelungspunkte aus Bürgergutachten:

- Die kleinteilige Struktur Weilheims soll sich auch in der Architektur des Gewerbegebiets wiederfinden.

Bebauungsplan

- Gliederung der Gebietsausweisung in Gewerbe- und Industriegebiet
- Gebäudehöhenfestsetzungen orientieren sich an den bestehenden Bebauungsplänen und den Anforderung an moderne Betriebsansiedlungen
- Grundstücke ab 1.500 qm möglich, damit können auch Flächen für die örtlichen Betriebe bereit gestellt werden.

Regelungspunkte aus Bürgergutachten:

- Abwärmennutzung - Studie beauftragt
- Sozialer Wohnungsbau - Regelungen über Bauplatzvergaben und/oder Festsetzungen in B-Plänen für Wohnbauflächen

Regelungspunkte aus Bürgergutachten:

- Das Gewerbegebiet Rosenloh ist abschließend und mit maximal 30 Hektar zu beplanen und umzusetzen.

Bebauungsplan Geltungsbereich

▪ Gewerbegebiet (GE)	ca. 8,1 ha	=	23,2 %
▪ Industriegebiet (GI)	ca. 18,5 ha	=	53,0 %
▪ Verkehrs- und Versorgungsflächen	ca. 5,7 ha	=	16,3 %
▪ Landwirtschaftlicher Weg	ca. 0,2 ha	=	0,6 %
▪ Private Grünfläche	ca. 2,4 ha	=	6,9 %
Gesamt	ca. 34,9 ha	=	100,0 %
abzüglich			
▪ vorhandene Verkehrsflächen	ca. 2,0 ha		
▪ vorhandene Grünflächen	ca. 2,4 ha		
▪ landwirtschaftlicher Weg	ca. 0,2 ha		
Neuausweisungen Bebauungsplan	ca. 30,3 ha		

Diskussion und Rückfragen zum Vorentwurf

- Stand 05.05.2022, aktualisiert 16.05.2022

