



Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

„Dieselstraße II, 1. Änderung“
Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

**Allgemeine Ziele und Zwecke
mit Lageplan**

Gerlingen, 27.08.2025
Stadtbauamt/Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
2	Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung	4
3	Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht.....	5
4	Geplante Festsetzungen	7
5	Bodenordnung	8
6	Verfahrensart	8
7	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	8

1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

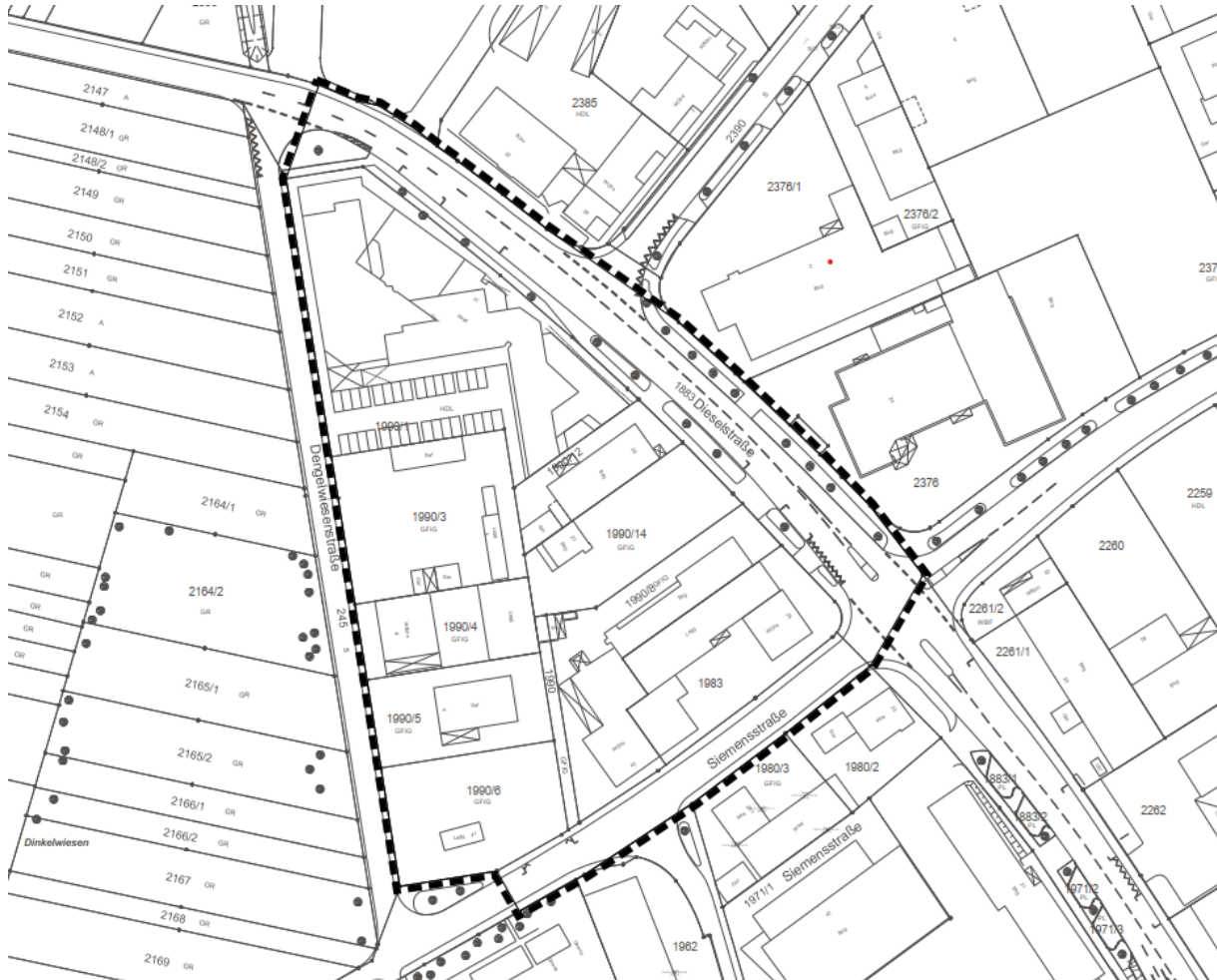


Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dieselstraße II, 1. Änderung“

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1983, 1990, 1990/1, 1990/3, 1990/4, 1990/5, 1990/6, 1990/8, 1990/12, 1990/14 sowie teilweise die Flurstücke 1883 und 1979 der Gemarkung Gerlingen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,8 ha.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Stadt Gerlingen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets. Die Fläche ist vollständig mit gewerblichen Nutzungen bebaut und über die angrenzenden Straßen verkehrstechnisch erschlossen. Östlich und südlich schließen weitere gewerblich genutzte Grundstücke an, westlich liegen ein Parkplatz sowie landwirtschaftliche Flächen.

Eine Veränderung des Geltungsbereichs unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen und Entwicklungspotenziale im Bestand ist bei fortgeschrittener Planung möglich.

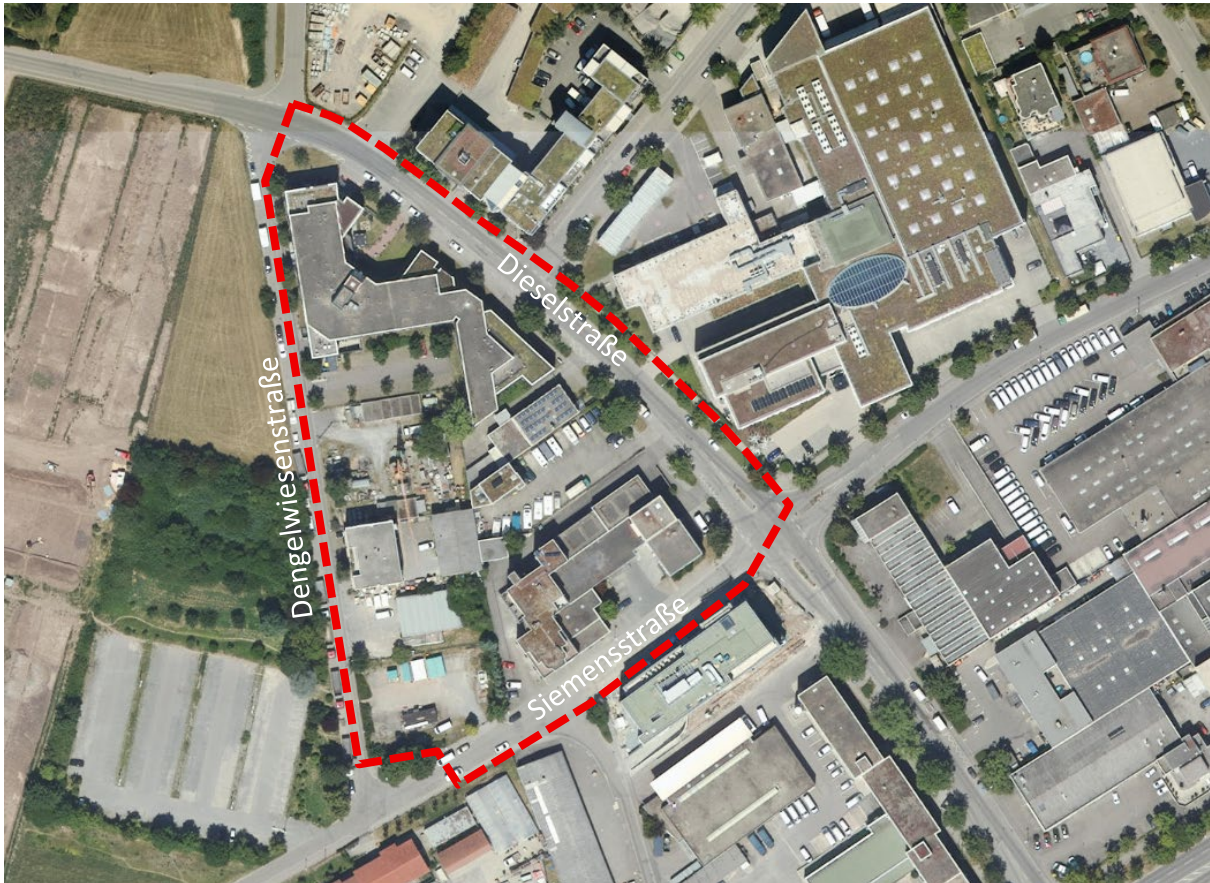


Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dieselstraße II, 1. Änderung“

2 Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Dieselstraße II, 1. Änderung“ verfolgt die Stadt Gerlingen zum einen das Ziel, den bestehenden Widerspruch zwischen der tatsächlichen Nutzung im Plangebiet und der festgesetzten Art der baulichen Nutzung aufzulösen. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan weist das Gebiet als Industriegebiet aus. Die tatsächliche Nutzung entspricht jedoch nicht den Anforderungen eines Industriegebiets, sondern ist vielmehr den Strukturen eines eingeschränkten Gewerbegebietes zuzuordnen.

Darüber hinaus steht die bestehende Festsetzung als Industriegebiet aufgrund ihres möglichen Störgrades im Konflikt mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bruhweg II“. Hinzukommen genehmigte Wohnnutzungen im Plangebiet „Dieselstraße II“ selbst, die eine Ansiedlung von weiteren dem Industriegebiet entsprechenden Gewerbebetrieben verhindern. Die Änderung des Bebauungsplans „Dieselstraße II“ und insbesondere die Anpassung der Art der baulichen Nutzung soll planerische Sicherheit schaffen und damit zur städtebaulichen Verträglichkeit zwischen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen beitragen. Zum anderen verfolgt die Stadt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel einer zukunftsorientierten Höhenentwicklung mit geringem Flächenverbrauch. Das faktisch im Plangebiet bestehende

Gewerbegebiet soll funktional gestärkt, entwickelt und zukunftsfähig gestaltet werden, um aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden.

3 Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht

Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Gerlingen 2030“

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Gerlingen 2030 wird als ein Ziel „die Stärkung des Gewerbestandortes“ definiert. Als zentrale Herausforderungen werden dabei die geringe Flächenkapazität sowie die Steuerung der Entwicklung bestehender Flächen durch Verdichtung und eine bestmögliche Ausnutzung benannt.

Mit dem Bebauungsplan „Dieselstraße II, 1. Änderung“ soll dieses Ziel aus dem ISEK umgesetzt werden. Die gewerblich genutzten und bebauten Flächen im Plangebiet sollen durch Nachverdichtung, unter anderem in die Höhe, und eine möglichst effiziente Nutzung weiterentwickelt werden, um der begrenzten Flächenverfügbarkeit in Gerlingen Rechnung zu tragen.

Regionalplan

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Raumnutzungskarte als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

Die Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den regionalplanerischen Vorgaben.

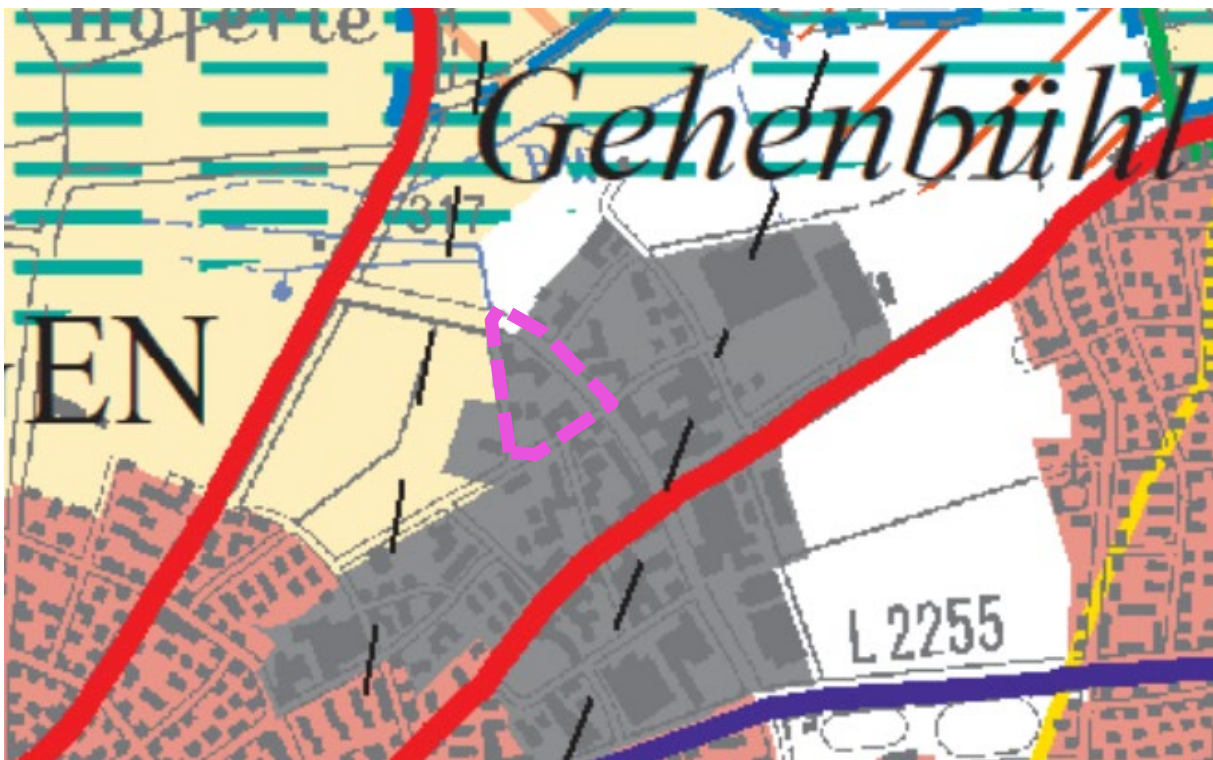


Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Verband Region Stuttgart vom 22.07.2009, mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dieselstraße II, 1. Änderung“ (in Pink)

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Stuttgart von 1984 weist die Fläche des Plangebietes als gewerbliche Baufläche aus. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Stuttgart vom 14.06.1984, mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dieselstraße II, 1. Änderung“ (in Rot)

Geltende Bebauungspläne

Im Plangebiet gelten derzeit die rechtskräftigen Bebauungspläne:

- „Hochwiesen“, rechtsverbindlich seit 19.06.1964,
- „Hochwiesen, 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 10.01.2020,
- „Dieselstraße I“, rechtsverbindlich seit 16.03.1973,
- „Weilemerweg“, rechtsverbindlich seit 10.05.1974,
- „Dieselstraße II“, rechtsverbindlich seit 21.05.1976,
- „Schillerstraße“, rechtsverbindlich seit 16.11.1990.

Die Bebauungspläne „Hochwiesen“, „Hochwiesen 1. Änderung“, „Dieselstraße I“, „Weilemerweg“ und „Schillerstraße“ setzen Straßenverkehrsfläche fest. Der Bebauungsplan „Dieselstraße II“ setzt für das Plangebiet Verkehrsfläche und ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Baumassenzahl von 9,0, eine besondere Bauweise, bei welcher im Sinne der geschlossenen Bauweise an allen Grundstücksgrenzen, ausgenommen

4 Geplante Festsetzungen

Um einen weiteren Nutzungskonflikt zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Wohngebiet im Plangebiet „Bruhweg II“ zu verhindern, sollen im Bebauungsplan „Dieselstraße II, 1. Änderung“ die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Dieselstraße II“ zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Da der gesamte Planbereich des „Bruhweg II“ in unter 500 Meter Luftlinie Entfernung vom Plangebiet „Dieselstraße II, 1. Änderung“ liegt und eine Errichtung einer Kindertagesstätte auf diesem vorgesehen ist, wie auch bereits eine weitere Kindertagesstätte („Kinderhaus Bruhweg“) in einem 500 Meter Radius besteht, sind insbesondere Spielhallen nach § 42 Abs. 3 LGLüG auszuschließen. Der Ausschluss sämtlicher Vergnügungsstätten erfolgt mit der Begründung gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Betriebe, wie auch die Wohnnutzung im angrenzenden Wohngebiet des

„Bruhweg II“ vor Immissionen durch die Vergnügungsstätten zu schützen. Vergnügungsstätten sind in anderen Gewerbegebieten in Gerlingen zulässig, sodass dies zu keiner unverhältnismäßigen Einschränkung führt.

Darüber hinaus soll eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe erfolgen, um eine städtebauliche Höhenentwicklung im Gebiet zu fördern. Diese Maßnahme soll der begrenzten Flächenverfügbarkeit im Stadtgebiet von Gerlingen gerecht werden. Ansässigen Betrieben soll so die Möglichkeit geboten werden, durch bauliche Aufstockungen ihren Standort bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Durch die gezielte Förderung gewerblicher Nutzung und die Verbesserung baulicher Rahmenbedingungen soll eine nachhaltige Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Gerlingen angestrebt werden.

Ergänzend zu den baulichen Maßnahmen sollen grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, die eine Dach- und Fassadenbegrünung vorsehen. Begrünungsmaßnahmen dieser Art leisten nicht nur einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Gebietes, sondern führen nachweislich auch zu einer Verbesserung des Mikroklimas. Eine gesteigerte Luftqualität und ein angenehmeres Arbeitsumfeld erhöhen die Aufenthaltsqualität im Plangebiet nachhaltig.

5 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.

6 Verfahrensart

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die Nachverdichtung der Stadt Gerlingen zu unterstützen, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, vor allem im Außenbereich, zu vermeiden und innenstädtische Gewerbeflächen langfristig zu sichern und nutzbar zu halten. Für den Geltungsbereich wird eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innentwicklung, der nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

7 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB kann deshalb abgesehen werden.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

In Folge der Nutzungsänderung vom Industriegebiet zum eingeschränkten Gewerbegebiet wird von keiner Zunahme von Emissionen ausgegangen, da sich die zulässigen Emissionswerte vermindern würden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vogelarten, Fledermäuse, Insekten

Schutzgut Boden und Fläche

Innenentwicklungsmaßnahme

Schutzgut Wasser

Oberflächenentwässerung (HQ-Extrem), Starkregen

Schutzgut Klima und Luft

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Bauliche Dichte, Außenwirkung

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.