

Sitzungsvorlage DS 2010/042

Stadtplanungsamt
Jens Herbst
(Stand: **26.01.2010**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 193-E

Ortschaftsrat Eschach
öffentlich am 02.02.2010
Technischer Ausschuss
öffentlich am 03.02.2010

Bebauungsplan "Angelestraße Mitte"
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan "Leimen I", Nr. E 47, rechtsverbindlich seit dem 28.04.1972, ist in einem Teilbereich zu ändern.
2. Für das Gebiet "Angelestraße Mitte" ist gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 22.01.2010 ein Bebauungsplan aufzustellen.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Die Squashhalle auf dem Grundstück Angelestraße Nr. 38 ist seit längerem leerstehend. Das Grundstück wurde verkauft. Es ist mit einer Nutzungsänderung zu rechnen.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet beiderseits der Angelestraße liegt zwischen den Ortsteilen Obereschach und Oberhofen. Westlich der Angelestraße liegen gewerblich genutzte Grundstücke, die überwiegend mit Gewerbegebäuden und -hallen bebaut sind. Vereinzelt befinden sich auf den Grundstücken zum Gewerbebetrieb dazugehörige Betriebswohnungen. Zwei Grundstücke sind noch brachliegend. Westlich hieran schließt sich die Tettninger Straße und dahinter das Betriebsgelände von Beton-Wolf an.

Östlich der Angelestraße liegt ein mit Einfamilienhäusern bebautes Wohngebiet. Hinter dem Wohngebiet befinden sich die Sport- und Freiflächen des Schulzentrums von Eschach.

Nördlich und südlich schließen an das Plangebiet die Wohngebiete von Oberhofen und Obereschach an.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,1 ha.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Siehe Anlage 1 (Plan für Aufstellungsbeschluss)

4. Rechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet für den Bereich westlich der Angelestraße gewerbliche Baufläche und östlich der Angelestraße Wohnbaufläche dar. Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan "Leimen I", rechtsverbindlich seit dem 28.04.1972 überplant, es gilt die BauNVO 1968.

Der Bebauungsplan setzt auf den Grundstücken westlich der Angelestraße ein Gewerbegebiet für nicht störende gewerbliche bzw. handwerkliche Betriebe fest. Auf den Grundstücken östlich der Angelestraße setzt der Bebauungsplan ein reines Wohngebiet fest. Die Angelestraße und die Tettninger Straße sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5. Erfordernis der Planung

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die bisher rechtskräftige BauNVO 1968 auf die heutige BauNVO 1990 umzustellen.

Nach geltendem Recht sind auf der Grundlage der für dieses Gebiet gültigen BauNVO 1968 Gewerbebetriebe aller Art und somit auch Bordelle/Vergnügungsstätten zulässig. Bordelle/Vergnügungsstätten sind jedoch städtebaulich nicht verträglich mit der in der unmittelbaren Nachbarschaft vorherrschenden Siedlungsstruktur, die im Wesentlichen durch Wohn-, Schul- und Freizeitnutzungen geprägt ist. Aus diesem Grund werden mit der Änderung des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten/Bordelle ausgeschlossen.

Zur Sicherung der bestehenden Prägung des Gewerbegebietes und zur Vermeidung eines erheblichen Zuwachses von Verkehren in der Angelestraße ist ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erforderlich. Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ist das beschlossene gesamtstädtische Einzelhandelskonzept.

Auf Grund der innerörtlichen Lage wirken auf das Wohngebiet verschiedene Geräuschimmissionen (Straßenverkehr der Angelestraße und der Tettninger Straße, Geräusche der Sport- und Freizeitanlagen des Schulzentrums und des benachbarten Gewerbegebietes) ein. Das Wohngebiet ist daher als allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Zum Schutz der Wohnnutzung in diesem Gebiet, das bisher als reines Wohngebiet festgesetzt ist, werden Nichtwohnutzungen im Wesentlichen nur ausnahmsweise zulässig bzw. ausgeschlossen (s. Planungsziele)

Die gewerblich genutzten Grundstücke westlich der Angelestraße werden wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in denen nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind.

Es ist vorgesehen, dass Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 BauGB durchzuführen, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese wird im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung durchgeführt.

6. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Einzeleigentum, die Verkehrsfläche der Angelestraße und der Tettninger Straße befinden sich im städtischen Eigentum.

7. Planungsziele

Dem Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele zu Grunde gelegt werden:

- Umstellung auf die BauNVO 1990
- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für nicht wesentlich störende Betriebe:
 - Ausschluss von Einzelhandel, Bordellen/Vergnügungsstätten aller Art, Lagerplätzen, Gartenbaubetrieben, Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes:
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Unzulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

8. Anlagen

- Anlage 1: Lageplan als Plan für den Aufstellungsbeschluss vom 22.01.2010, Maßstab 1:1000
- Anlage 2: Orthobild, Maßstab 1:1000
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht, Maßstab 1:1000
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5000