

Sitzungsvorlage DS 2012/084

Stadtplanungsamt
Jens Herbst
(Stand: 27.02.2012)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 160-E

Ortschaftsrat Eschach
öffentlich am 06.03.2012
Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 07.03.2012

Bebauungsplan "Angelestraße Mitte"
- Modifizierung der Planungsziele

Beschlussvorschlag:

1. Den modifizierten Planungszielen für den Bebauungsplan "Angelestraße Mitte" wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan-Entwurf entsprechend den modifizierten Planungszielen zu ändern und eine erneute öffentliche Auslegung vorzubereiten.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Technische Ausschuss hat am 03.02.2010, mit Vorberatung im Ortschaftsrat Eschach am 02.02.2010, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Angelestraße Mitte" gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist, die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes "Leimen I", neu zu strukturieren. Dieses ist zum einen für die gewerblichen Grundstücke in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung erforderlich und zum anderen zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, der durch das direkte Nebeneinander von einem Gewerbegebiet und einem Reinen Wohngebiet entstanden ist.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 21.09.2011, mit Vorberatung im Ortschaftsrat Eschach am 20.09.2011 den Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes "Angelestraße Mitte" gefasst. Der Bebauungsplanentwurf lag im Zeitraum vom 04.10.2011 bis einschließlich 04.11.2011 im Stadtplanungsamt und in der Ortsverwaltung Eschach zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

2. Modifizierung der Planungsziele

Für das derzeit ungenutzte Grundstück Angelestraße 38 zeichnet sich eine Nachnutzung ab, die aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur mit den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes nicht vereinbar ist. Es ist angedacht, auf dem Grundstück eine gemischte Nutzung zu realisieren, die sowohl für einen Teilbereich Wohnen als auch für einen anderen Teilbereich gewerblich geprägte Nutzungen vorsieht. Der Bebauungsplan-Entwurf setzt für das Grundstück jedoch ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, das Wohnen in dem vorgesehenen Umfang ausschließt.

Um die geplante Nutzungsänderung, die den Charakter eines Mischgebietes besitzt, ermöglichen zu können, sind die Planungsziele wie folgt zu modifizieren:

- Für die Grundstücke Angelestraße 38 und 34 soll ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes kann zum einen die bestehende Nutzungsstruktur des Grundstückes Angelestraße 34 (Handwerksbetrieb und Wohnen) gesichert werden, zum anderen wird ein Entwicklungsspielraum für das Grundstück Angelestraße 38 geschaffen, der sowohl Wohnen als auch Gewerbe vorsieht.

Die übrigen im Aufstellungsbeschluss unter Ziffer 7 aufgeführten Planungsziele bleiben unberührt.

Die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der übrigen gewerblichen Grundstücke westlich der Angelestraße, insb. des südlich benachbarten Betriebes Angelestraße 48-50, werden durch die geplante Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes und der damit verbundenen möglichen Erweiterung der Wohnnutzung nicht zusätzlich eingeschränkt.

Der ausgelegene Bebauungsplan-Entwurf hat bereits für diesen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, das den Störgrad der Betriebe auf das Niveau eines Mischgebietes begrenzt, so dass ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet ist.

3. Weiteres Vorgehen

Aufgrund der bereits durchgeführten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfordert die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes eine erneute öffentliche Auslage nach § 4a Abs. 3 BauGB. Diese kann verkürzt erfolgen und es kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den zu ändernden Festsetzungen abgegeben werden können.