

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 095-20

Amt: Stadtbauamt	Datum: 21.05.2020
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 621.41

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	18.06.2020	Ö	Beschlussfassung

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Welschingen - 2.Erweiterung und 2.Änderung" und Örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet Welschingen - 2.Erweiterung und 2.Änderung" Engen-Welschingen Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 BauGB

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Welschingen – 2.Erweiterung und Änderung“ Engen-Welschingen ist seit 06.10.04 rechtsverbindlich. Aufgrund Anfragen bestehender Betriebe und der Entwicklung einzelner Unternehmen wurde im Jahr 2012 der Bebauungsplan geändert und eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Hieraus ergaben sich Bedenken zu Altlasten und Archäologie, welche zwischenzeitlich abgearbeitet sind. Aufgrund verschiedener Entwicklungen wurde das Bauleitplanverfahren nicht weiterverfolgt.

In der Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses (TUA) am 22.06.17 wurde eine Änderung der Straßenführung vorgestellt, welche für einzelne Betriebe eine bessere Aufteilung der Grundstücke ermöglicht. Am 22.03.18 wurde in öffentlicher Sitzung des TUA verschiedene Anpassungen vorgestellt und zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Weiterentwicklung im Gewerbegebiet Welschingen soll die Planung erneut aufgegriffen und der Bebauungsplan soll erneut mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und einer überarbeiteten Planung gestartet werden.

In der Planung werden folgende Anpassungen eingearbeitet:

- Anpassung des archäologisch untersuchten Bereichs (Keltengräber) mit einem Anbauverbot von 12 m zum Long Barrow
- Anpassung Straßenführungen - Erweiterung der Wilhelm-Maybach-Straße und Ausbau der Carl-Benz-Straße sowie Herausnahme der Fläche für Bahnanlage
- Feldweg Flst Nr. 2413 im östlichen Bereich wird ins Plangebiet aufgenommen, Baufenster werden entsprechend angepasst
- Erstellung einer öffentlichen Parkfläche mit ca. 30 Parkplätzen im Bereich des Kreisels – Otto-Hahn-Straße
- Anpassung der Baufenster im gesamten Plangebiet
- Anpassung Gebietstyp im südlichen Bereich - aus bisher Mischgebiet (Mi) wird eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und Gewerbegebiet (GE) sowie Anpassung der Wandhöhen
- Regelung der Nebenanlagen und Stellplatzüberdachungen (ohne Wände) auch außerhalb der Baufenster zulässig

- Regelung zu Werbeanlagen soll aufgenommen werden
- Regelung zu Einfriedungen und Zufahrtssituationen wird angepasst
- Regelung Anlage zu kirchlichen, sozialen und kulturellen Zwecken soll aufgenommen werden
- Bisheriger Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe im Gebiet soll gelockert aber auf den Ort der Leistung beschränkt werden
- Herausnahme der zu pflanzenden Bäume als Allee, dafür Festlegung eines Pflanzstreifens zur Abschirmung des Gebiets zur L 191
- Lockerung der Pflanzregelung für Bäume, bisher pro 500 m² neu pro 1.000 m² Grundstücksfläche

In der kommenden Sitzung soll die Planung diskutiert und vorgestellt und die Verwaltung beauftragt werden die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Beschluss:

Der Technische- und Umweltausschuss billigt die Planung und beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Anlagen:

1. Baurechtsplan 18.06.20
2. Textteil mit Begründung 18.06.20
3. Örtliche Bauvorschriften 18.06.20 werden nachgereicht.