

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 104-24

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Amt: Stadtbauamt | Datum: 22.05.2024 |
| Verfasser: Distler, Matthias | AZ: 621.41 |

| Gremium | Termin | Ö-Status | Zuständigkeit |
|----------------------------------|------------|----------|------------------|
| Technischer- und Umweltausschuss | 06.06.2024 | Ö | Beschlussfassung |

Beschluss und Erläuterung der erneuten Fortschreibung der Planung im Gewerbegebiet Welschingen (Aufstellungsbeschluss)

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Welschingen – 2.Erweiterung und 2.Änderung“, Engen-Welschingen hat am 27.07.2022 Rechtskraft erlangt. Unter Ziffer 8 der Begründung wurde der damals aus Schallschutzgründen angelegte und bepflanzte Wall, entlang der Flurstück Nr. 486, auch zur Abtrennung der Gebietstypen, aufgenommen und als Erhalt festgeschrieben. Gegen diesen Wall wurde vor Ablauf der Frist eine Rüge eingelegt. Auf Grund dessen ist eine erneute Auseinandersetzung mit der Festsetzung und Fortschreibung des Bebauungsplans erforderlich.

Im Norden des Baugebietes bestehen mehrere Wohnhäuser, die ursprünglich auch gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen aufwiesen. Heute dominiert Wohnen in diesem Bereich. Im Süden grenzen an die Wohnbebauung Gewerbeflächen an.

Zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnbebauung wurde im Einvernehmen zwischen den Grundstückseigentümern ein Wall angelegt und bepflanzt. Hierfür wurde 1988 ein Bauantrag eingereicht und genehmigt. Der positive Effekt der Abgrenzung hat sich in den vergangenen Jahren mit dem zunehmenden Bewuchs verstärkt.

Im Bebauungsplanverfahren „GE Welschingen – 2.Erweiterung und 2.Änderung“ wurde der Wall mit seiner Bepflanzung auf dem Grundstück Flst Nr. 486 aufgenommen und der Erhalt der Bepflanzung und Begrünung der Fläche festgelegt. Aus städtebaulicher Sicht ist diese optische Eingrünung der gewerblichen Baufläche und diese markante Abgrenzung zur entstandenen Wohnbebauung wichtig.

Von Seiten des Naturschutzes wird der durch Sträucher und Bäume aufgebaute Gehölzbestand als hochwertig angesehen. Gerade im Blickbezug auf die angrenzenden Gewerbeflächen hat für die Abgrenzung der bestehenden Wohnbebauung im Norden des Plangebiet zur gewerblichen Nutzung der Wall mit der bestehenden Bepflanzung einen noch höheren Stellenwert

Der vom damaligen Grundstückseigentümer angelegte Wall, wie auch die Bepflanzung entlang der Landesstraße, geben einen Sichtschutz für die dahinter befindliche gewerbliche Nutzung und Bebauung und gleichzeitig eine schalltechnische Abgrenzung für die angrenzende Wohnbebauung. Auch aus diesem Aspekt wurde der Erhalt der damaligen sinnvollen Bepflanzung mit Fortschreibung des Bebauungsplanes aufgenommen. Natur- und Lärmschutz weisen eine immer größere Bedeutung auf.

In der kommenden Sitzung muss darüber beraten werden, wie auf die Rüge gegen den Bebauungsplan, das festgesetzte Pflanz- und Erhaltungsgebot auf dem Grundstück Flst Nr. 486, reagiert werden soll und in welchem Umfang eine Ergänzung oder Änderung des Bebauungsplans zu diesem Punkt vorgenommen werden soll.

Beschluss:

Der TUA beschließt die erneute Fortschreibung der Planung im Gewerbegebiet Welschingen, für das festgesetzte Pflanz- und Erhaltungsgebot auf dem Grundstück Flst Nr. 486, und beauftragt die Verwaltung die Planung auszuarbeiten

Anlagen:

Baurechtsplan „Gewerbegebiet Welschingen – 2.Erweiterung und 2.Änderung“ Engen-Welschingen