

Öffentliche Bekanntmachung
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
„Obere Au 3. Änderung“
im Verfahren gemäß § 13a BauGB

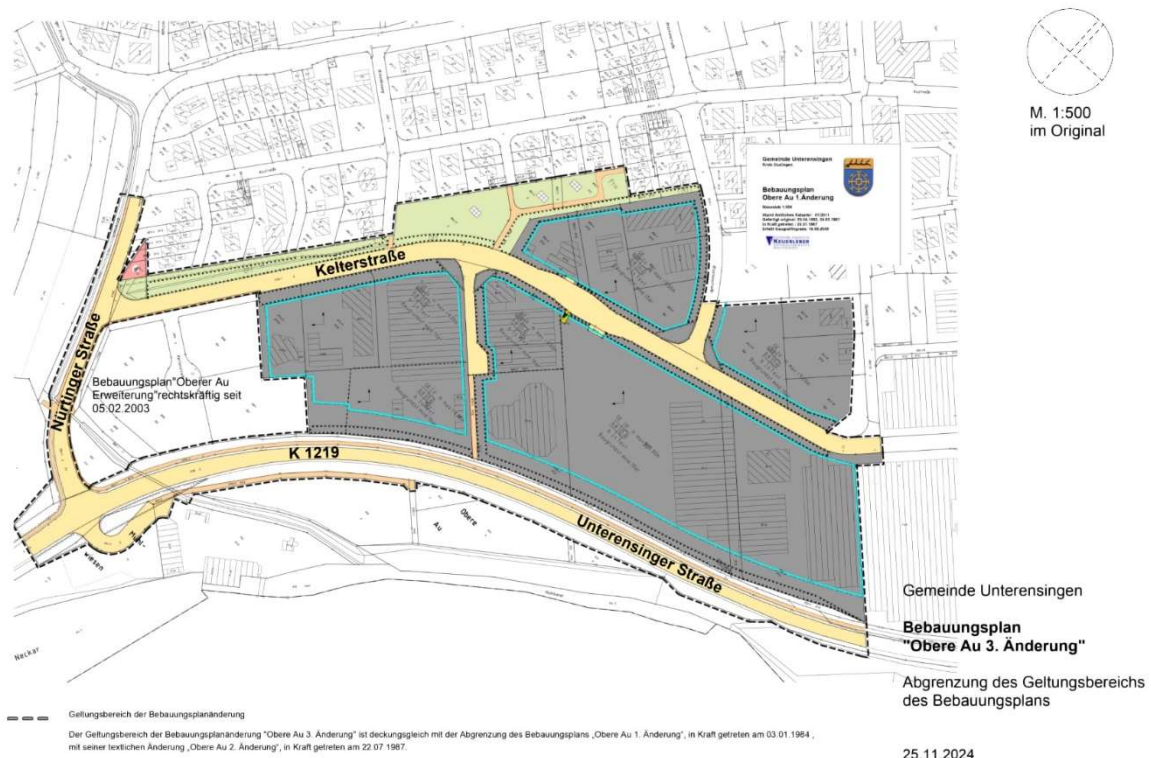
Der Gemeinderat der Gemeinde Unterensingen hat am 25.11.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Obere Au 3. Änderung“ gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Beschluss wird hiermit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 25.11.2024. Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit der Abgrenzung des Bebauungsplans „Obere Au 1. Änderung“, in Kraft getreten am 03.01.1984, mit seiner textlichen Änderung „Obere Au 2. Änderung“ in Kraft getreten am 22.07.1987.

Der Planbereich ist im nachfolgend abgebildeten Kartenausschnitt dargestellt:



Die Unterlagen des Bebauungsplans bestehen aus:

- Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vom 25.11.2024
- Textteil vom 25.11.2024

- Beigefügt ist die Begründung vom 25.11.2024

Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die oben genannten Planunterlagen können vom **13.02.2025 bis einschließlich 14.03.2025** im Internet unter <https://www.unterensingen.de/rathaus-service/aktuelles/bebauungsplanverfahren> abgerufen werden.

Die Planunterlagen liegen zudem vom **13.02.2025 bis einschließlich 14.03.2025** bei der Gemeindeverwaltung Unterensingen, Kirchstraße 31, 72669 Unterensingen, Zimmer 10, während der üblichen Dienststunden öffentlich aus.

Während der Auslegungsfrist können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) bei der Gemeinde Stellungnahmen abgegeben werden.

Dies kann elektronisch per E-Mail an gemeinde@unterensingen.de sowie schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung Unterensingen, Kirchstraße 31, 72669 Unterensingen, Zimmer 10, erfolgen.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe von Name und Anschrift der Verfasser zweckmäßig. Alle Äußerungen werden im weiteren Verfahren für die Öffentlichkeit nur in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Erfordernis der Planaufstellung/ Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinden Unterensingen besteht ein Mangel an Gewerbebauplätzen. Anfragen von Gewerbetreibenden, die sich in der Gemeinde ansiedeln wollen, konnten in der Vergangenheit in vielen Fällen nicht positiv beschieden werden.

Im Gewerbegebiet „Obere Au“ soll die bestehende Gaststätte auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 874/2 aufgegeben werden. Für das Grundstück gab es eine Bauvoranfrage hinsichtlich einer kirchlichen / sozialen Nutzung auf der Grundlage von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977.

Bei Umsetzung der Planung wäre das Grundstück auf absehbare Zeit für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr verfügbar gewesen.

Es besteht daher Anlass, das bestehende Planrecht im Gewerbegebiet zu ändern.

Es soll gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt werden, dass die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Im Hinblick auf die Knappheit von Gewerbebauplätzen im Gemeindegebiet von Unterensingen soll das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Au 1. Änderung“ für die in § 8 Abs. 2 der BauNVO 1977 genannten allgemein zulässigen Nutzungen reserviert werden. Dies entspricht dem bestehenden Charakter des Gewerbegebietes, das im Wesentlichen den Gewerbebetrieben aller Art dient, d.h. sämtlichen gewerblichen Nutzungen, die mit Rücksicht auf das Wohnen wegen ihres Störungsgrades nicht mehr ohne Weiteres mischgebietsverträglich sind, ohne andererseits so erheblich zu belästigen, dass sie nur in Industriegebieten verwirklicht werden können. Spezifisch gewerbliche Merkmale weisen auch die in einem Gewerbegebiet regelhaft zulässigen „Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude“ auf.

Zu den prägenden Elementen des Gewerbegebietes gehört daher nicht nur das produzierende und das verarbeitende Gewerbe, unter Einfluss des Handwerks, sondern auch die Kategorie der Dienstleistungsbetriebe.

Das Gebiet „Obere Au“ soll deswegen grundsätzlich für solche Nutzungen „reserviert“ werden und es sollen die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977, die nicht in diesen Zusammenhang gehören, ausgeschlossen werden.

Mit dem Ausschluss geht eine Einschränkung der Verwertbarkeit und der Nutzungsoptionen von Grundstücken im Gewerbegebiet „Obere Au“ einher. Dies erscheint im Hinblick auf den mit dem Ausschluss verfolgten Zweck hinnehmbar, zumal ausreichend Nutzungsmöglichkeiten für die Eigentümer verbleiben.

Für die planungsrechtliche Sicherung der o.g. städtebaulichen Ziele ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Au 3. Änderung“ erforderlich.