GEMEINDE URBACH
REMS-MURR-KREIS

# B E G R Ü N D U N G

vom 22.04.1997

**zum Bebauungsplanentwurf Nr. 160:**
**"Gewerbegebiet Mitte, Änderung III, nördl. B 29"**
**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

## 1. Erfordernisse der Planänderung:
(§ 8 Abs. 3 BauGB)

Wie bereits in der Begründung zur Fassung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mitte, Änderung II, nördlich B 29" aus dem Jahr 1988 ausgeführt, ist die Sicherstellung ausreichender Flächen für die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben Ziel der städtebaulichen Überplanung und zukünftige Nutzung dieses Gebietes. Aus diesem Grund wurde unter anderem im damaligen Verfahren ein Ausschluß von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke für notwendig erachtet und als entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Die nunmehr anstehende 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in der Absicht, die Ansiedlung einer Tankstelle mit direkter Anfahrt von der K1881 (Schorndorfer Straße) zu ermöglichen.

Um in diesem Zusammenhang ein Unterlaufen der in Urbach verfolgten städtebaulichen Konzeption zur Standortdisposition von Einzelhandelsverkaufsflächen zu verhindern, soll für die im Plangebiet zulässige Tankstelle durch eine Begrenzung der Nettoverkaufsflächen für Shops bei Tankstellen auf 120 m² die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsgeschäfte im Plangebiet unterbunden werden.

Damit ist klargestellt, daß die Bestimmungen für Geschäftsflächenentwicklungen im Planquartier wie bisher beibehalten werden. Wobei dem geplanten Tankstellenbauwerk ein angegliederter Shop mit 120 m² Nettoverkaufsfläche zugestanden wird, da dieser keine städtebaulich relevante Beeinträchtigung zentralörtlicher Einzelhandelsflächen vermuten läßt.

Das bestehende Einfahrtsverbot von der Schorndorfer Straße nach Süden wird durch die Ausweisung einer Ein- und Ausfahrt ausschließlich für die Tankstelle (eGE3) modifiziert.

Da die Novelle der Baunutzungsverordnung 1990 feststellt, daß sportliche Anlagen, die gewerblich betrieben werden, unter den Begriff der "nicht erheblich störenden Gewerbebetriebe" zu subsumieren sind, greift die ursprünglich vorgenommene textliche Festsetzung für das 1,62 ha große eingeschränkte Gewerbegebiet(GE 1) des Bebauungsplanes nicht mehr. Die Zulassung gewerblich betriebener Freizeitanlagen soll im Interesse des städtebaulichen Konzeptes für das Planquartier weiterhin untersagt werden.

## 2. Begründung für die im Textteil des Bebauungsplanes geänderten Festsetzungen:

### 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen:
(§ 9 BauGB)

### 2.1.1. Art der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 BauNVO)

Im Plangebiet eGE1 sollen gewerbliche Betriebe, entsprechend § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zugelassen werden. Nicht zugelassen werden sollen allerdings gewerblich betriebene Freizeiteinrichtungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Lagerhallen, Lagerplätze, Speditionen und Einzelhandelsbetriebe aller Art, jedoch mit Ausnahme für Einzelhandelsbetriebe für Möbel, Baustoffe und Baumaterialien, Auto und Motorräder, Fahrräder, Teppiche, Fußbodenbelägen und Gartenbedarf mit einer Nettoverkaufsfläche von jeweils maximal 800 m² (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Lediglich im Zusammenhang mit Tankstellen sind Shops mit einer Nettoverkaufsfläche von maximal 120 m² zulässig.

Grund für den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben ist die besondere Situation bezüglich der städtebaulich verfolgten Belebung der beiden Ortskerne Urbach-Nord und Urbach-Süd im Zuge der Ortskernerneuerung. Diesbezüglich wird auch auf die Begründung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mitte, Änderung II, nördlich B 29" aus dem Jahre 1988 verwiesen.

Wegen des Ausschlusses von gewerblich betriebenen Freizeiteinrichtungen wird auf Ziffer 1 dieser Begründung verwiesen. Ergänzend hierzu gilt zu beachten, daß in diesem Baugebiet die Möglichkeit geschaffen werden soll,primär produzierende und handwerklich orientierte Gewerbebetriebe anzusiedeln bzw. die nur in geringem Umfang auf Urbacher Markung zur Verfügung stehenden Flächen konzentriert dieser Nutzergruppe zur Verfügung zu stellen. Freizeiteinrichtungen würde diese städtebauliche Zielsetzung unterlaufen und sollen deshalb ausgeschlossen werden.

Hierbei gilt insbesondere zu berücksichtigen, daß in der Tallage des Urbacher Siedlungsraumes gewerblich nutzbare Grundstückflächen nur noch in sehr geringem Umfang zur Verfügung stehen. Hierbei verfolgt die Gemeinde die Zielsetzung, dort bevorzugt gewerbliche Einrichtungen anzusiedeln, die sowohl der Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze als auch dem produzierenden Gewerbe dienen. Dies wird als ein Beitrag verstanden zugunsten einer langfristig stabilen Gewerbestruktur in Urbach mit einer gesunden Durchmischung verschiedener Branchen.

Als nicht zulässig sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) vorgesehen. Auch die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. Grund hierfür ist, daß die vorhandenen Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einer konzentrierten Nutzung durch Gewerbebetriebe zugeführt werden soll. Dies wird unter dem Aspekt für erforderlich erachtet, daß die hierfür zur Verfügung stehenden Flächen nur in sehr begrenztem Maße vorhanden sind.

Im übrigen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43 "Gewerbegebiet Mitte, Änderung II, nördlich B 29" verwiesen.

Urbach, den 22.04.1997

Fuchs
Bürgermeister

160