

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 187

„Gewerbegebiet Mitte – Änderung IV“

vom 24.08.2005

1. Darlegung der Ziele und Zwecke und der wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans

1.1. Erfordernisse der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat die Gemeindeverwaltung in nichtöffentlicher Sitzung am 26.07.2005 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 88/2005) beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Mitte - Änderung III“ mit dem Ziel zu ändern, dass im Geltungsbereich mit Ausnahme des Grundstücks Daimlerstraße 2 keine Gaststätten zulässig sind. Dieser Beschluss wurde vor dem Hintergrund gefasst, dass westlich und südlich der Tankstelle Schorndorfer Straße 49 sich noch unbebaute Flächen befinden. Nachdem festzustellen ist, dass entlang von Fernstraßen mehr und mehr Agglomerationen gastronomischer Betriebe festzustellen sind, ist damit zu rechnen, dass auch das noch unbebaute Umfeld der Tankstelle für die Ansiedlung eines weiteren gastronomischen Betriebes bzw. einer Fast-Food-Kette interessant sein könnte. Für diesen Bereich setzt der Bebauungsplan Nr. 160 aus dem Jahr 1997 ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, Gewerbebetriebe aller Art sind deshalb zulässig, was auch gastronomische Betriebe mit umfasst. Einschränkungen wurden lediglich in Bezug auf Einzelhandelsgeschäfte festgesetzt. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan ein Ein- und Ausfahrtsverbot zur Schorndorfer Straße festgesetzt. Gemeinderat und Gemeindeverwaltung sind der Auffassung, dass hier schon im Vorfeld von Anfragen potentieller Betreiber reagiert werden sollte mit dem Ziel, in einem Bebauungsplanänderungsverfahren, den Katalog der zulässigen Nutzungen so abzuändern, dass keine Gaststätten und somit auch keine weitere Fast-Food-Kette zulässig wäre. Außerhalb der Bebauungsplanänderung und damit von der Änderung nicht betroffen ist die bestehende Gaststätte auf dem Grundstück Daimlerstraße 2.

Rechtsgrundlage für den Ausschluss einzeliger Nutzungsarten ist § 1 Abs. 9 BauNVO, der dafür besondere städtebauliche Gründe verlangt. Die Gemeindeverwaltung sieht als städtebaulichen Grund hier einerseits die drohende Agglomeration gastronomischer Betriebe bzw. von Fast-Food-Ketten und andererseits die Absicht, auf der noch unbebauten Fläche nach Möglichkeit produzierendes Gewerbe anzusiedeln. Eine telefonische Rücksprache mit dem Landratsamt ergab, dass der Ausschluss einer einzelnen Art der Nutzung im vereinfachten Bebauungsplanverfahren zulässig ist, wenn dadurch der grundlegende Charakter des Bebauungsplans, nämlich eines Gewerbegebiets, gewahrt bleibt. Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und auf die Anfertigung eines Umweltberichts verzichtet werden.

1.2. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung/ Flächennutzungsplan

Im 1995 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach ist der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Daran ändert sich durch die Bebauungsplanänderung nichts. Von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird nicht abgewichen.

1.3. Übergeordnete Planungen und Einordnung der Ziele, der Raumordnung und Landesplanung

Übergeordnete Planabsichten und Planziele (z.B. Regionalplan, Landesentwicklungsplan) sind durch vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert.

1.4. Räumlicher Geltungsbereich



Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Unterurbach:

FIST.	Lagebezeichnung
498/3	Schorndorfer Str. 49
498	unbebaut
498/1	Daimlerstr. 8
491/5	Daimlerstr. 10
491/8	Daimlerstr. 12

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Oberurbach:

FIST.	Lagebezeichnung
4193/2	unbebaut
4193/11	unbebaut

1.5. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen zum bisherigen Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Mitte – Änderung III“, rechtsverbindlich seit 04.09.1997“. Geändert wird lediglich die textliche Festsetzung Nr. 1.1.11, in dem folgender Satz angefügt wird: „Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften aller Art.“

Dem Bebauungsplan wird die Begründung des Bürgermeisteramts Urbach vom 29.09.2005 beigelegt.

1.6. Bestehende Rechtsverhältnisse

- 1.6.1. Eigentumsverhältnisse: Die von der Planänderung bzw. -aufstellung betroffenen Baugrundstücke befinden sich vollständig in Privateigentum.
- 1.6.2. Planungsrecht: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 187 „Gewerbegebiet Mitte - Änderung IV“ wird der Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Mitte – Änderung III“ geändert.

1.7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

2. Hinweis zum Umweltbericht

Bei Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt oder geändert werden, kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB davon abgesehen werden, einen Umweltbericht zu erstellen und eine Umweltprüfung durchzuführen.


Hetzinger
Bürgermeister

