



Gemeinde Offenau
Jagstfelder Straße 1
74254 Offenau

B E B A U U N G S P L A N „TALWEG - 1. Ä N D E R U N G“

B e b a u u n g s p l a n ä n d e r u n g n a c h § 13 B a u G B

B E G R Ü N D U N G

1. ERFORDERNIS DER PLANUNGSÄNDERUNG

Im seit 26.09.1972 rechtskräftigen Bebauungsplan „Talweg“ für das Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand von Offenau östlich der B 27 gilt die Baunutzungsverordnung von 1968 (BauNVO 68).

Nach der BauNVO 68 sind dort Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zu beurteilen und daher allgemein zulässig. Allerdings ist die allgemeine Zulässigkeit auf nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten beschränkt. Für Spielhallen wurde hier in obergerichtlichen Entscheidungen eine Grundfläche bis 100 m² angenommen.

Bei einer aktuellen Bauvoranfrage auf Erweiterung der Nutzfläche der bestehenden Spielhalle im Gebäude Talweg 18 wird dieser Schwellenwert überschritten, so dass eine Genehmigung nach der derzeitigen planungsrechtlichen Grundlage nicht möglich ist. Da sich in jüngster Zeit Anträge hinsichtlich Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Bereich des Gewerbegebiets „Talweg“ und im weiteren Gemeindebereich häufen, nimmt die Gemeinde den Vorgang zum Anlass, um die Entwicklung und Neuansiedlung von Vergnügungsstätten auf der städtebaulich-planungsrechtlichen Ebene zu regeln und zu steuern.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNGSÄNDERUNG

Vor dem Hintergrund dieser Ausgangssituation verfolgt die Gemeinde Offenau mit der Planungsänderung folgende Ziele:

- Vermeidung eines „Trading-Down-Effekts“ im Gewerbegebiet „Talweg“ durch Ausweisung einer auf die bestehenden Spielhallenstandorte begrenzten Zone, in welcher Spielhallen auf Basis der BauNVO 90 allgemein zulässig sind.
- Sicherung des weiteren Gewerbegebiets für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Handel und Dienstleistung durch den kompletten Ausschluss der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

3. UMFANG UND INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Für die in der Planänderung neu geregelte Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ wird die bisherige Rechtsgrundlage der BauNVO 68 durch die BauNVO 90 ersetzt.

An zwei Standorten (Grundstück Flst. Nr. 3229/1 und Flst. Nr. 3249/2) im Plangebiet werden dabei entlang des Talwegs Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen generell für zulässig erklärt und für das restliche Plangebiet komplett ausgeschlossen.

Eine Spielhallennutzung ist im Gewerbegebiet Talweg somit nur noch an den Standorten mit bereits bestehenden Einrichtungen möglich. In den anderen Bereichen soll eine weitere Ansiedlung unterbunden werden, um einen „Trading-Down-Effekt“ für das Gewerbegebiet zu verhindern und die dortigen Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bzw. Handel und Dienstleistung zu sichern.

4. GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZ

Eingriffswirkung

Die Planänderung führt zu keiner neuen Eingriffswirkung im Plangebiet, da das Maß der zulässigen baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen unverändert bleiben. Es wird lediglich das Spektrum an zulässigen Nutzungen neu definiert. Auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bzw. die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kann somit verzichtet werden.

Artenschutz

Die Planänderung führt nicht zu neuen baulichen Eingriffen, sondern regelt lediglich den Umfang zulässiger Nutzungen im Plangebiet neu. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden somit von der Planung nicht berührt bzw. vorbereitet. Auf eine weitergehende förmliche artenschutzrechtliche Prüfung wird deshalb verzichtet.

5. SONSTIGE UMWELTBELANGE

Weitere Umweltbelange werden durch die Planänderung nicht berührt. Von einer Umweltprüfung und der Ausarbeitung eines Umweltberichts wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen, da

- Grundzüge der Planung des Bebauungsplans „Talweg“ durch die Planänderung nicht berührt werden (s. o.),
- keine Vorhaben, die der Pflicht der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ermöglicht werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten durch die Planung vorliegen.

Aufgestellt:
Offenau, den 25.11.2010

DIE GEMEINDE:

Gemeinde Offenau
Jagstfelder Str. 1
74254 Offenau

DER PLANFERTIGER :

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
LEIBLEIN – LYSIAK – SCHMIDT
EISENBAHNSTR. 24 74221 MOSBACH
zentrale@ifk-mosbach.de

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss
des Gemeinderats vom 07.12.2010 überein.

Offenau, den 08. DEZ. 2010

Der Bürgermeister

