

# **GEMEINDE SCHUTTERWALD**

## **Begründung**

### **über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Die Waide“**

#### **1. Erfordernis der Planänderung**

Die Gemeinde Schutterwald liegt im Ortenaukreis ca. 5 km westlich von Offenburg. Die Autobahn A 5 Karlsruhe – Basel führt östlich an Schutterwald vorbei. Zusammen mit den Ortsteilen Höfen und Langhurst hat die Gemeinde derzeit ca. 7.000 Einwohner.

Für das „Gewerbegebiet Die Waide“ besteht seit dem 24.05.1996 ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Nun sollen die Grundstücke mit den Flurstücknummern 6712, 6713/5 und 6713/7 mit einem Hochregallager bebaut werden, dessen Höhe mit den momentanen Vorschriften nicht realisierbar wäre.

Außerdem sollen Anlagen nach § 8 BauNVO, die unter den Begriff „Vergnügungsstätten“ fallen, ausgeschlossen werden.

Die Änderung des Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch diese Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

#### **2. Ziele und Zweck der Planänderung**

Das Ziel der Gemeinde ist es, den Wünschen eines Grundstücks-Eigentümers nachzukommen, ohne dass sich diese Änderungen negativ auf den Gebiets-Charakter auswirken.

Des Weiteren sollen, um den Gebietscharakter des „Gewerbegebietes Die Waide“ zu erhalten, aus planungsrechtlicher Sicht bestimmte bauliche Anlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zugelassen und über die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Bau solcher Anlagen ausgeschlossen werden. Es handelt sich um Anlagen nach § 8 BauNVO, die unter den Begriff „Vergnügungsstätten“ fallen. Hierunter zählen insbesondere Spielkasinos, Spielhallen, Diskotheken, Barbetriebe, Wettbüros, Tanzlokale, Tabledance, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, FKK-Clubs, Sex-Kinos etc.. Ebenso ausgeschlossen werden sollen Einzelhandelsbetriebe mit sexuellem Bezug, also Sexshops. Das „Gewerbegebiet Die Waide“ soll ausschließlich dem produzierenden Gewerbe dienen.

Da die Änderung bezüglich Gebäudehöhe und GFZ lediglich die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 6712, 6713/5 und 6713/7 betrifft und die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unberührt bleiben, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann abgesehen werden, da die 2. Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt und somit ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Die Änderung umfasst folgende Punkte:

- Änderung des max. zulässigen Gebäudehöhe
- Änderung der Geschossflächenzahl
- Ausschluss baulicher Anlagen nach § 8 Abs. 3 BauNVO

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus der ursprünglichen Fassung vom 24.05.1996 sollen weiterhin Bestandteil sein.

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Geltungsbereich zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Die Waide“ der 1. Änderung mit Rechtskraft vom 24.05.1996

sowie

dem Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Die Waide“ in der Fassung der 2. Änderung vom 13.06.2017. Dieses umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 6712, 6713/5 und 6713/7. Die Größe des durch eine Knotenkette definierten Änderungsbereichs hat eine Fläche von ca. 1,2 ha.

### **4. Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche mit den Flurstücks-Nummern 6712, 6713/5 und 6713/7 befindet sich in privatem Eigentum.

### **5. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan entwickelt sich weiterhin aus dem gültigen Flächennutzungsplan, da die Art der festgesetzten Nutzung nicht geändert wird. Es erfolgt eine Anpassung der Bebauungsplanvorschriften in punktueller Form auf Grundlage des zeichnerischen Teils der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Die Waide“. Eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.

## **6. Inhalt der Planänderung**

Der Inhalt der Planänderung für den Eigentümer der Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 6712, 6713/5 und 6713/7 betrifft die Gebäudehöhe und Grundflächenzahl.

Im gesamten Geltungsbereich vom zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Die Waide“ der 1. Änderung mit Rechtskraft vom 24.05.1996 sollen Anlagen nach § 8 BauNVO, die unter den Begriff „Vergnügungsstätten“ fallen, insbesondere Spielkasinos, Spielhallen, Diskotheken, Barbetriebe, Wettbüros, Tanzlokale, Tabledance, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, FKK-Clubs, Sex-Kinos, Einzelhandelsbetriebe mit sexuellem Bezug (Sexshops) etc. ausgeschlossen werden.

## **7. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im gesamten Geltungsbereich vom zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Die Waide“ der 1. Änderung mit Rechtskraft vom 24.05.1996 werden Anlagen nach § 8 BauNVO, die unter den Begriff „Vergnügungsstätten“ fallen, insbesondere Spielkasinos, Spielhallen, Diskotheken, Barbetriebe, Wettbüros, Tanzlokale, Tabledance, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, FKK-Clubs, Sex-Kinos, Einzelhandelsbetriebe mit sexuellem Bezug (Sexshops) etc. ausgeschlossen.

Des Weiteren werden die bestehenden Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den durch eine Knotenkette definierten Bereich mit den Grundstücken mit den Flurstücks-Nummern 6712, 6713/5 und 6713/7 bezüglich der max. zulässigen Gebäudehöhe und Geschossflächenzahl geändert.

Ansonsten werden die bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aus dem schriftlichen Teil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Die Waide“ der 1. Änderung mit Rechtskraft vom 24.05.1996 übernommen.

## **8. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil**

Die bestehenden örtlichen Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Die Waide“ der 1. Änderung mit Rechtskraft vom 24.05.1996 übernommen.

## **9. Umweltverträglichkeit**

Da bei dieser Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, können die Vorschriften nach § 13 BauGB – vereinfachtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

## 10. Auswirkungen der Planänderung

Hinsichtlich Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Bodenordnung ergeben sich – ausgenommen der Planungskosten – keine Auswirkungen durch die Planänderung für die Gemeinde.

Für den Eigentümer der Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 6712, 6713/5 und 6713/7 fallen durch die Erhöhung der Geschoss-Anzahl weitere Erschließungskosten an.

Ausgefertigt:

Schutterwald, den 13.06.2017

Rechtskraft:

Schutterwald, den 08.12.2017

.....  
M. Holschuh, Bürgermeister