

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 23.07.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 8.

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich - Teil 2, 1. Änderung"

- a) **Aufstellungsbeschluss**
- b) **Veränderungssperre**

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

a) Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich - Teil 2" (Rechtskraft 1979) die Art der baulichen Nutzung nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ändern und an die aktuelle BauNVO anzupassen.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Anlage 01.

Die Verwaltung wird mit der Erarbeitung eines Planungskonzeptes beauftragt.

b) Erlass einer Veränderungssperre

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 14 und § 16 BauGB eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Röhlich - Teil 2" (Anlage 02).

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Verfahrensstand Aufstellungsbeschluss Stand 23. Juli 2024

Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich Teil 2, 1. Änderung"

Ziele und Zwecke der Planung (§ 2a Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Oftersheim und bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich Teil 2" (Siehe Anlage).

Ziele und Zwecke der Planung (§ 2a Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich Teil 2" ist mit der Veröffentlichung des am 17.07.1979 gefassten Satzungsbeschlusses am 14.09.1979 in Kraft getreten. Die baurechtlichen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind gemäß der BauNVO § 8 für Gewerbegebiete aus dem Jahr 1977 anzuwenden. Da in den schriftlichen Festsetzungen keine weiteren Einschränkungen aufgenommen wurden, sind Vergnügungsstätten als „Gewerbebetriebe aller Art“ generell zuzulassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes orientierte sich an dem bereits 1972 beschlossenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich" mit der Zielsetzung bestehenden innerörtlichen Handwerksbetrieben die Möglichkeit zur Erweiterung zu geben, was innerhalb der vorhandenen Wohnbebauung nahezu ausgeschlossen ist. Weiterhin sollte er als nördliche Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans der erfolgreich angestoßenen gewerblichen Entwicklung Rechnung tragen und weitere Anreize geben für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe, die der Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde dienen sollten.

Städtebaulich zeichnet sich das Gewerbegebiet „Röhlich Teil 2“ als Erweiterung des angrenzenden Gebietes „Gewerbegebiet Röhlich“ dadurch aus, dass Handwerksbetriebe und Anbieter herkömmlicher Dienstleistungen und Waren sich dort angesiedelt haben. Allerdings ist bereits jetzt aufgrund einzelner genehmigter Bauvorhaben im „Gewerbegebiet Röhlich“ ein Wandel von den ursprünglich gewünschten Planungszielen für das Gebiet zu beobachten. Durch ein Zulassen von weiteren Vergnügungsstätten, aber auch von gewerblichen Nutzungen wie z.B. Bordellen oder Swinger-Clubs würde das Gewerbegebiet an Attraktivität für herkömmliche Gewerbebetriebe verlieren und einer schleichenden Entwicklung zu einem städtebaulich nicht gewünschten Vergnügungsviertel Vorschub leisten.

Um einem weiteren Trading-Down-Effekt Einhalt zu bieten, welcher zwangsläufig mit der Zeit zu einem Imageverfall des Standortes führen würde, ist eine Bebauungsplanänderung zur Wahrung der materiellen und rechtlichen Handhabe der Gemeinde Oftersheim unumgänglich.

Verfahrensart:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.200 m² und liegt innerhalb der Ortslage. Beim vorliegenden Bebauungsplan soll eine Anpassung an die aktuelle Fassung des § 8 BauNVO erfolgen. Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt:

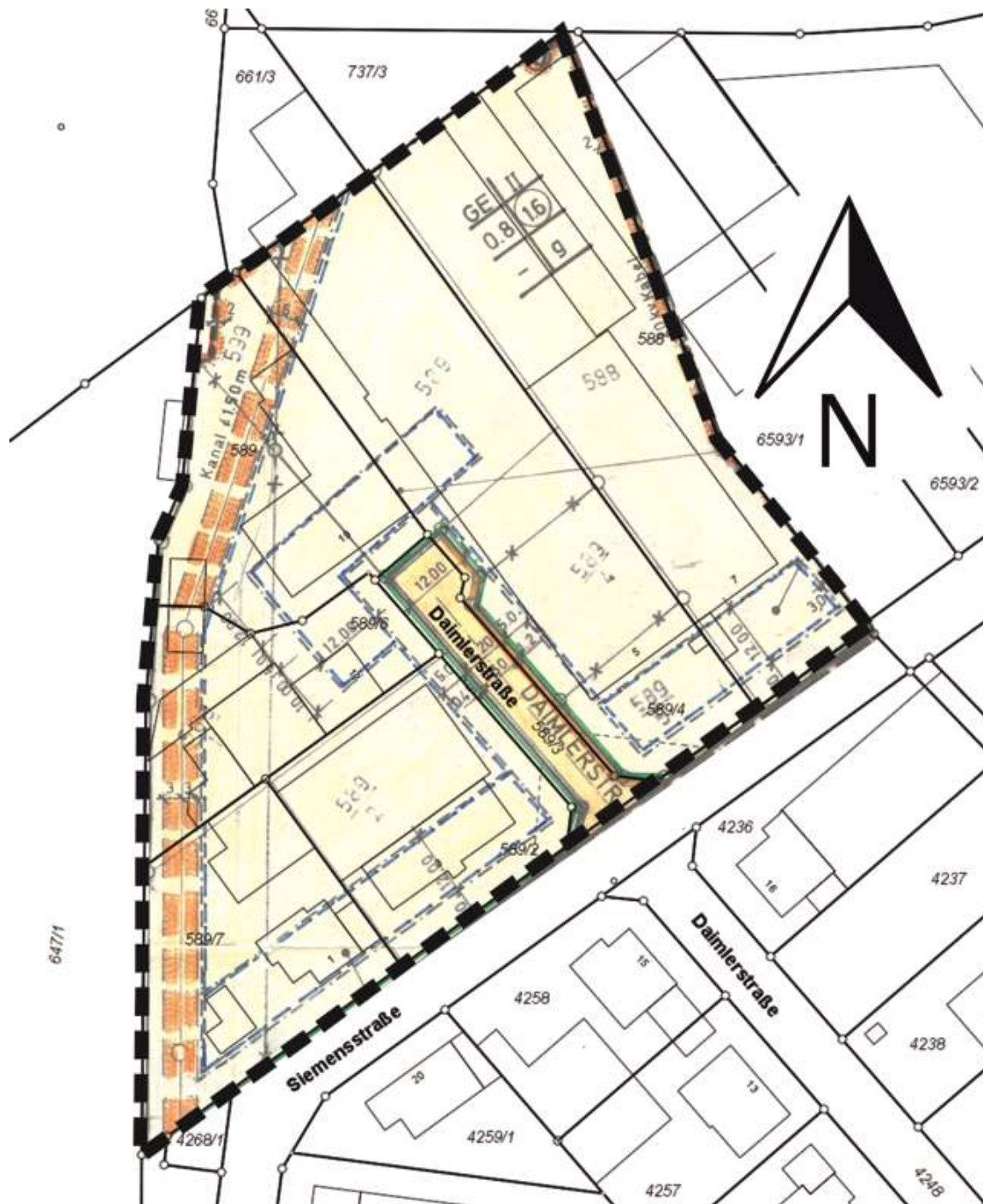
- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt unter 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVP-Gesetz begründet.
- Durch das Vorhaben werden keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten erwartet.
- Durch die Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit darf u.a. von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen sowie auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Umweltverträglichkeit

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung mit dem Ausschluss von Vergnügungstätten sowie dem Ausschluss von weiteren allgemein zulässigen Nutzungen hat keine zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röhlich Teil 2“ ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes wird in diesem Bebauungsplanverfahren nicht verändert, so dass keine weitere ökologisch wertvolle Fläche verbraucht wird. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim wurden keine Erkenntnisse vorgebracht, die weitergehende Untersuchungsmaßnahmen nahelegen würden. Da sowohl die Grundflächenzahl erhalten bleibt, als auch keine neuen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, ist durch die Änderung keine umweltbeeinträchtigende Situation zu erwarten die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden.

Anlage 01 - Geltungsbereich



Anlage 02 - Veränderungssperre

<p style="text-align: center;">Satzung über die Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Röhlich – Teil 2“</p>
--

Aufgrund § 14 (1) und § 16 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) Neufassung vom 24.07.2000 zuletzt geändert am 04.04.2023, beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Oftersheim zur Sicherung des mit Aufstellungsbeschlusses vom 23.07.2024 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens folgende Veränderungssperre als Satzung.

§ 1 **Anordnung einer Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Röhlich Teil 2“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Gebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Röhlich Teil 2“, für den der Gemeinderat den Beschluss für die Aufstellung am 23.07.2024 gefasst hat.

§ 3

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und bauliche Anlagen deren Veränderungen genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) und § 16 (2) BauGB in Kraft.

HINWEISE:

Etwaige Mängel und Verletzungen von Vorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung sind nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für entstandene Vermögensnachteile durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht werden.

Oftersheim, den 23. Juli 2024

gez.Seidel, Bürgermeister