Gemeinde Allensbach

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Reihetal

1. Änderung mit Neubeschluss der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Bestimmungen

Begründung

1. Allgemeines und Zielsetzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt folgende wesentlichen städebaulichen Ziele:

- die ausnahmsweise Zulässigkeit im Gebiet GE 1/a von Vergnügungsstätten wird auf Spielhallen/Spielotheken begrenzt.

- die Aufzählung der unzulässigen Betriebe, Einrichtungen und Anlagen, wird gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 Abs. 2 Ziffer 1 und 3 BauNVO ergänzt. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Betriebe und Einrichtungen nicht zulässig, die der Vornahme oder Zurschaustellung sexueller Handlungen dienen - wie z.B. Bordelle und bordellartige Betriebe, Swinger-Clubs, Pärchen-Clubs, Domina-Studios, Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Sexkinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen (z.B. Videokabinen) usw. Außerdem sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die ein überwiegendes Sex- und Erotiksortiment führen.

- ebenso werden eine Reihe von redaktionelle Änderungen vorgenommen. Es handelt sich dabei insbesondere um die Strukturierung des Bebauungsplanes in 3 Abschnitte. Diese sind:
  I. die planungsrechtlichen Festsetzungen,
  II. die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen,
  III. allgemeine Hinweise

Des Weiteren wurden beim Begriff der Wandhöhe Anpassungen an die Regelung der LBO vorgenommen, die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie der Leitungsrechte präzisiert.
Die geforderte Abstandsfläche entlang der Straßen wird begründet: Zur optimalen Eingrünung, Auflockerung und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit beim Ausfahren aus den Grundstücken ist ein seitlicher Abstand mit baulichen Anlagen und Einfriedigungen einzuhalten.

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes wird an mittlerweile eingetretene Entwicklungen angepasst.

2. Städtebauliche Notwendigkeit

Das „Gewerbegebiet Reihetal" hat entsprechend der Begründung vom 28.02.2000 den Sinn und Zweck, „die Nachfrage einheimischer Handwerks- und Gewerbebetriebe nach Bauland für Erweiterungen und Aussiedlungen zu decken. Auch werden Betriebsübersiedlungen aus dem Technologiezentrum Allensbach erwartet.

Unternehmen und Betrieb mit dem Angebot sexueller Dienstleistungen und Waren sind mit Charakter und der Zweckbestimmung des Gebietes nicht vereinbar.

Die Gemarkungsfläche der Gemeinde Allensbach ist zu rd. 85 % durch europäische Naturschutzgebiete (Natura 2000) belegt. Die Ausweisung von weiteren Gewerbegebieten ist faktisch nicht mehr möglich. Das Gebiet Reihetal ist die einzige städtebauliche Alternative um in den nächsten 10 – 15 Jahren den Bedarf an Gewerbeflächen zu decken.

Die Gemeinde Allensbach konzentriert deswegen alle Anstrengungen darauf, eine ihrem Leitbild entsprechende Betriebsansiedlung städtebaulich zu gewährleisten. Die durch die 1. Planänderung ausgeschlossenen Betriebe sind geeignet den Charakter des Gebietes in städtebaulicher Hinsicht negativ zu verändern. Dem wird mit der Planänderung begegnet.

Die sonstigen Änderungen sind erforderlich um den Bebauungsplan als rechtssicheres Regelungswerk zu festigen sowie wünschenswerte Präzisierungen einiger Bestimmungen vorzunehmen.

2. Kosten und Ersatzansprüche Dritter

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine neuen Aufwendungen verbunden. Entschädigungs- oder Ersatzansprüche Dritter werden durch die Anpassung der Bestimmungen ebenfalls nicht ausgelöst.

Allensbach, den 21.04.2004

GEMEINDE ALLENSBACH

Kennerknecht, Bürgermeister