

**Satzung
zum Bebauungsplan**

**„UNTERE BÄCH I –
WESTLICH DER ARBACHTALSTRASSE„
zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Untere Bäch I,,
vom 31.03.1983/07.03.2002**

Nach §§ 10 und 13a des BauGB der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221), hat der Gemeinderat der Gemeinde Eningen unter Achalm den Bebauungsplan „Untere Bäch I – Westlich der Arbachtalstraße,, zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Untere Bäch I,, 31.03.1983/ 07.03.2002“ in seiner öffentlichen Sitzung am 15.11.2018 als Satzung beschlossen

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans " Untere Bäch I –westlich der Arbachtalstraße,, zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Untere Bäch I,, vom 31.03.1983/07.03.2002“ ist der Lageplan in der Fassung 07.01.2013/17.09.2018 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus folgenden Teilen:

1. Lageplan mit dem zeichnerischen Teil einschließlich Zeichenerklärung vom 31.03.1983/07.03.2002.
2. Der Textteil des Bebauungsplans „Untere Bäch I –westlich der Arbachtalstraße zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Untere Bäch I,, vom 31.03.1983/07.03.2002 in der Fassung vom 25.11.2018.

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

§ 4

Beigefügte Unterlagen

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt, die jedoch nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist.

Ausfertigung

Eningen unter Achalm, 25.01.2019

GEZ.
Schweizer
Bürgermeister

TEXTTEIL
des Bebauungsplans
„Untere Bäch I – westlich der Arbachtalstraße,,
zur Änderung des Bebauungsplans „Untere Bäch I,,
vom 31.03.1983/07.03.2002

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

In Ergänzung zum Textteil des Bebauungsplans „Untere Bäch I“, rechtskräftig am 31.03.1983, wird folgendes festgesetzt:

In Ziffer 1.11 des Textteils des Bebauungsplans „Untere Bäch I“ wird für den im Lageplan vom 17.09.2018 abgegrenzten Planbereich folgender Text eingefügt:

Gemäß § 1(6) BauNVO sind *im Gewerbegebiet* die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Bäch I“, rechtskräftig am 31.03.1983, bleiben unberührt.

Es wird weiter eingefügt ein

Hinweis des Landratsamtes Reutlingen (Untere Bodenschutzbehörde):

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Altlastenverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 in Verbindung mit § 4 Abs. 2, 3 und 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), die im beiliegenden Lageplan mit einer xxxxxxxx-Linie umfasst sind.

Altlastenverdächtige Flächen sind Altablagerungen (AA) und Altstandorte (AS), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Bei Grundstücken mit der Einstufung „OU“ ist eine orientierende (technische) Untersuchung des Untergrundes erforderlich. Bei Grundstücken mit Einstufung „B“ besteht zum jetzigen Zeitpunkt kein weiterer Handlungsbedarf.

Weitere Informationen sind bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzuholen.

Verfahrensvermerke:

Änderungsaufstellungsbeschluss	31.01.2013
Bekanntmachung	15.03.2013
Beteiligung der Öffentlichkeit	25.03.2013 - 26.04.2013
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	25.03.2013 - 26.04.2013
Satzungsbeschluss	15.11.2018
Bekanntmachung	25.01.2019

Ausfertigung

Eningen unter Achalm, 25.01.2019

GEZ.

Schweizer

Bürgermeister.....

***Begründung zum Bebauungsplan
„Untere Bäch I –
westlich der Arbachtalstraße,,
zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Untere Bäch I,,
in der Fassung vom 31.03.1983/07.03.2002***

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde hat Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In letzter Zeit häuften sich Anfragen zum Thema Bau bzw. Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Spielhallen) auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untere Bäch I“.

Seit mehreren Jahren verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, vorhandene Gewerbeflächen als solche für das produzierende Gewerbe und für Dienstleistungsbetriebe zu erhalten und erforderlichenfalls planungsrechtlich zu sichern. Das Ziel wird in der Bauleitplanung umgesetzt.

Der Bebauungsplan „Ehemaliges Fabrikgelände der Fa. Möve, Reutlinger Str. 19“ enthält hierzu folgende Festsetzungen:

Im GE und im GEE sind gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

Die Bebauungspläne „Reutlinger Straße/Arbachtalstraße“ „Schillerstraße/Reutlinger Straße“ und „Untere Bäch II“ enthalten die Regelung:

Gemäß § 1(6) BauNVO sind die nach § 8 (3) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Diese Bemühungen zur Erhaltung von Gewerbebauflächen für produzierendes und dienstleistendes Gewerbe machen nur dann Sinn, wenn sie konsequent in allen Gewerbegebieten entlang der Reutlinger Straße und im Arbachtal weitergeführt werden. Diese städtebaulichen Grundsätze wurden im Gemeinderat schon des Öfteren diskutiert und bestätigt.

Die Gemeinde ist befugt, einen Ausschluss einer bestimmten Nutzung festzusetzen, wenn sie hierfür hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange ins Feld führen kann. Im Bebauungsplanverfahren soll dazu der Ausschluss von Vergnügungsstätten vorgesehen werden, weil nur so vermieden werden kann, dass bestehende Gebäude, die noch für Produktion und Dienstleistung nutzbar sind, dieser Nutzung entzogen werden.

2. Wahl des Verfahrens

Die Gemeinde hat sich zur Änderung des Bebauungsplans für das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB entschieden. Dieses Verfahren darf angewandt werden, wenn es um die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans geht, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, und die weiteren in § 13 Abs. 1 BauGB geregelten Voraussetzungen (Nr. 1 und Nr. 2) erfüllt sind.

Die „Grundzüge der Planung“ werden nicht berührt, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt (BVerwG, Beschluss vom 15.03.2000 - 4 B 18.00). Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht.

Die Grundkonzeption des Gewerbegebietes „Untere Bäch I“ wie das aller Gewerbegebiete in Eningen unter Achalm ist, vorhandene Gewerbeflächen als solche für das produzierende Gewerbe und für Dienstleistungsbetriebe zu erhalten und erforderlichenfalls planungsrechtlich zu sichern. Für die Funktion aller Gewerbegebiete in Eningen unter Achalm war bisher nicht entscheidend, ob die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahme in Anspruch genommen wurde. Bei keinem der Gewerbegebiete hat dessen Hauptfunktion (beschrieben in § 8 Abs. 2 BauNVO) durch die Abwesenheit von (ausnahmsweise zulässigen) Spielhallen gelitten. Diesen Zustand gilt es festzuschreiben. Der Wegfall der Ausnahme im gewerblichen Teil des Gewerbegebiet „Untere Bäch I“ kann somit das zugrundeliegende Leitbild nicht verändern.

Der Wegfall der ausnahmsweisen Zulassung von Vergnügungsstätten löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus und berührt keinerlei Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben.

Vergnügungsstätten sind in Eningen unter Achalm nicht gänzlich ausgeschlossen. Im Gewerbegebiets „Grund“ hat sich 1990 eine große Spielhalle etabliert; in allen anderen Gebieten nicht. Diesen Zustand gilt es festzuschreiben.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen Tübingen, ist der Bereich als „Gewerbebaufläche“ ausgewiesen.

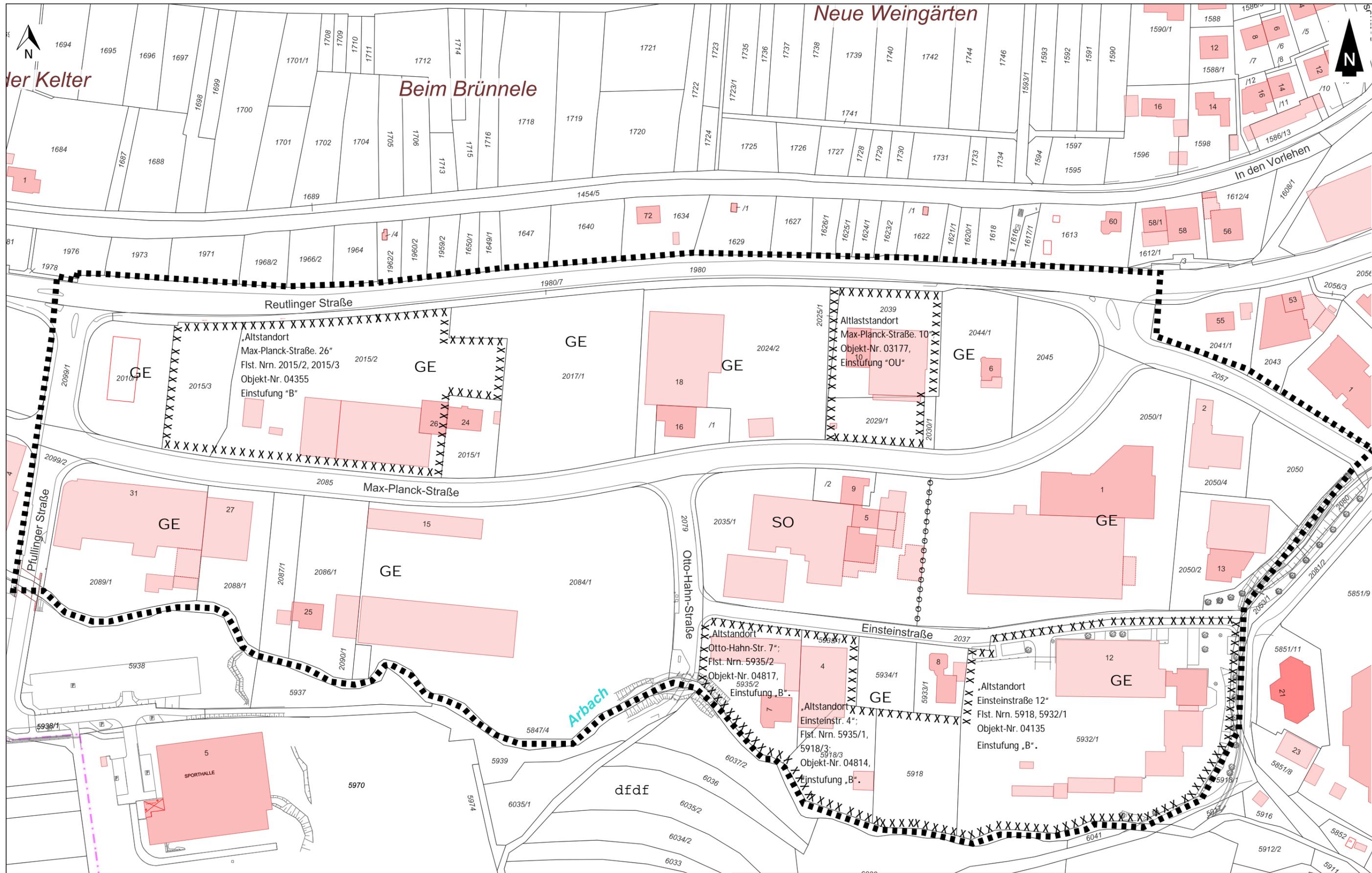
Gemeinde Eningen unter Achalm
Ortsbauamt / 07.01.2013/15.11.2018 KI

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt.

Diese Begründung wurde am 15.11.2018 vom Gemeinderat gebilligt und lag dem Satzungsbeschluss vom 15.11.2018 zugrunde.

Eningen unter Achalm, 25.01.2019

GEZ.
Schweizer
Bürgermeister



Legende:
 - - - - - Abgrenzung des Plangebiets
 x x x x x x Abgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen gefährdet sind. (§ 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB) (Hinweise des Landkreises Reutlingen auf Altstandorte im Altlastenkastaster)
 GE Gewerbegebiet (nachrichtliche Übernahme der Festsetzung im Ursprungsplan Untere Bäch I i. d. F. vom 31.03.1983)
 SO Sondergebiet-Gartenbauggebiet (nachrichtliche Übernahme der Festsetzung im Ursprungsplan Untere Bäch I i. d. F. vom 31.03.1983)

Gemeindeverwaltung
 Rathausplatz 1 + 2
 72800 Eningen unter Achalm

ENINGEN
 unter Achalm

Maßstab: 1 : 1500
 Erstellt am: 17.09.2018
 Erstellt von: Rupert Klos, Bauamt

Ausgefertigt
 Eningen, 25.01.2019
 Gez.
 Schweizer
 Bürgermeister

Lageplan zum Bebauungsplan
 „Untere Bäch I – westlich der Arbachtalstraße,“
 zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Untere Bäch I,“
 vom 31.03.1983/07.03.2002

Auszug aus dem GIS der Gemeindeverwaltung ohne Gewähr für den neuesten Stand! Vervielfältigungen dürfen nicht an Dritte abgegeben werden!
 © Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-bw.de, AZ: 2851.9-3/269