



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr. 2021/021

Amt: Bauamt  
Verfasser: Bernadette Maier  
Aktenzeichen: 621.4165

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
23.03.2021	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

### **Bebauungsplan "Kleine Breite - 4. Änderung", Gemarkung Geisingen Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

#### **Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan "Kleine Breite" liegt innerhalb der Arrondierung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans auf Gemarkung Geisingen. Der Bebauungsplan wurde erstmals im Februar 1981 durch das Landratsamt Tuttlingen genehmigt.

Im März 1988 erfolgte die 1. Änderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Änderungsinhalt war die Anpassung der Erschließungsstraße im Bereich von Flst.Nr. 627/1. Im März 2002 wurde dann wiederum im vereinfachten Verfahren die Erschließungsanlage im westlichen Teil des Bebauungsplans modifiziert.

Weiterhin wurde am 26. November 2019 der Aufstellungsbeschluss sowie die Entwurfsoffenlage für das Verfahren "Kleine Breite - 3. Änderung" beschlossen. Die Arrondierung betrifft ein im Nordwesten liegendes Teilgebiet, um die nutzungsspezifischen Ausweisungen des Bebauungsplans an die tatsächlichen bzw. geplanten Nutzungen, die in einem konkreten Baugenehmigungsantrag dargelegt waren, anzupassen. Die Entwurfsoffenlage wurde durchgeführt. Damit konnte in Verbindung mit den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange die "Planreife" soweit erwirkt werden, dass das baurechtliche Verfahren fortgeführt werden konnte.

Im Juli 2018 fanden erste Gespräche zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Straße "Kleine Breite" (EDEKA) zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Geisingen statt. Für den Lebensmittelmarkt ist eine bauliche Veränderung geplant. Die in einem neuen Bauantrag auszuweisende Verkaufsfläche wird > 800 m<sup>2</sup> betragen (wie bisher auch) und ist damit als "großflächiger Markt" einzustufen. Dies bedingt nach den Regelungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung die Ausweisung eines Sondergebiets. Momentan ist auf den Flächen des Lebensmittelmarktes ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Neubau des

Lebensmittelmarktes kollidiert daher nutzungsspezifisch mit dem bestehenden Bebauungsplan. Eine Veränderung ist nur möglich, wenn der Bebauungsplan fortgeschrieben bzw. verändert wird.

Der bestehende Bebauungsplan zeigt darüber hinaus auch andere Abweichungen zwischen der im Plan ausgewiesenen Nutzung und der tatsächlichen Situation. Beispielsweise ist im Bereich "Am Viehmarkt" in den ausgewiesenen Grünflächen faktische Bebauung vorhanden. Anderorts sind Grundstücke, die als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen sind, in Privatbesitz.

In den bisherigen Gesprächen mit dem Landratsamt Tuttlingen wurde von diesem empfohlen, die vorhandenen Auffälligkeiten zwischen den im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesenen und den tatsächlichen Nutzungsansprüchen anzupassen. Gleichzeitig soll ein Sondergebiet ausgewiesen werden, damit der bestehende Lebensmittelmarkt modernisiert werden kann.

Die Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan vom 09.03.2021. Die Gesamtgröße beträgt ca. 21 ha. Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Geisingen und befindet sich im Nordosten des Gemeindegebiets. Der Planbereich lässt sich wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch die A81.
- Im Süden und Westen durch die Hauptstraße bzw. K5942.
- Im Osten durch den Scheibenstuhlweg, die Stadtgrabenstraße und die Krankenhausstraße.

Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann das Verfahren auf Grundlage von § 13 a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren).

Angesichts der Komplexität, insbesondere auch wegen dem Sondergebiet, wird vorgeschlagen, das Verfahren – auch wenn es als einstufiges Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden könnte – mit einer vorgeschalteten freiwilligen Anhörung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB anzugehen. Planungsrechtlich wird das Gebiet als "Kleine Breite – 4. Änderung" ausgewiesen.

Zum weiteren verfahrenstechnischen Ablauf sind nun folgende Punkte anzugehen und abzuarbeiten:

1) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

2) Planvorentwurf:

Der Planvorentwurf ist so auszuarbeiten, dass die vorhandene nutzungsspezifische Situation erhoben und im Planwerk (zeichnerisch und textlich) erfasst wird. Weiterhin ist zu ermitteln, welche Gutachten insgesamt erforderlich sind (z.B. Sondergebiet für Lebensmittelmarkt > 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bedingt eine Auswirkungsanalyse; > 1.200 m<sup>2</sup> darüber hinaus eine UVPG-Vorprüfung)

3) Anhörung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – "1. Anhörungsrunde" (freiwillig):

Der Planvorentwurf ist vorbehaltlich der Zustimmung durch das Gremium an die Träger öffentlicher Belange zu übersenden und deren Anregungen einzuholen. Ebenso wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Über das Ergebnis ist dann über die Abwägung im Gemeinderat zu beraten, das Abwägungsergebnis im Plan als "Planentwurf" einzuarbeiten und die Entwurfsoffenlage zu beschließen.

#### 4) Entwurfsoffenlage nach § 3 (2) BauGB

Der Planentwurf ist für jedermanns Einsicht für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und jedem Bürger Gelegenheit zu geben, seine Anregungen und Stellungnahmen vorzutragen. Die Entwurfsoffenlage – Ort der Einsichtnahme und Dauer – ist mindestens 1 Woche vor Fristbeginn ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Parallel dazu erfolgt die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB. Die Anhörungsfristen hierfür betragen nach BauGB mindestens 30 Tage.

Der Entwurf zum Bebauungsplan "Kleine Breite – 4. Änderung", Gemarkung Geisingen wird vom Planungsbüro Hermlle, 78559 Gosheim ausgearbeitet und in einer der kommenden Sitzungen des Gemeinderats vorgestellt.

Die Bearbeitungsdauer zum Planvorentwurf wird wesentlich davon abhängen, wie schnell die notwendigen Gutachten beigelegt werden können. Eine schnellstmögliche und vordringliche Bearbeitung ist angesichts der Notwendigkeit, das Sondergebiet ausweisen zu können, geboten. Alle spezifischen, das Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" betreffenden Fachgutachten und Zuarbeiten sollen von dessen Vorhabenträger beigelegt werden.

#### **Beschlussvorschlag**

1. Für den im Lageplan vom 09. März 2021 dargestellten Bereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Er erhält die Bezeichnung "Kleine Breite – 4. Änderung".
2. Zur Durchführung baugestalterischer Maßnahmen werden gemäß § 74 LBO Örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Das Gebiet, für das die Örtlichen Bauvorschriften gelten, ist der Planbereich des Bebauungsplans "Kleine Breite – 4. Änderung", Gemarkung Geisingen.
3. Die Stadtverwaltung wird ermächtigt, die weiteren Verfahrensschritte sowie die Verhandlungen mit dem Vorhabenträger wegen dem Sondergebiet wie vorgeschlagen durchzuführen.

Geisingen, 11. März 2021

Martin Numberger  
Bürgermeister

Christian Butschle  
Bauamtsleiter

Anlage - Plan Geltungsbereich 09.03.2021