



TOP 3 - öffentlich

Bebauungsplan Vorstadt, Geisingen

- **Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren**
 - **Beschluss über die Offenlage und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange**
 - **Erlass einer Veränderungssperre**
-

Das Plangebiet „Vorstadt“ hat eine städtebaulich wichtige „Eingangsfunktion“ als "Tor" für die Stadtmitte, insbesondere die zentrale Stadtachse der Hauptstraße. Ziel der Planung ist es hier – anknüpfend an die Sanierungsbemühungen in der Stadtmitte – die bestehende lebendige Mischnutzung aus Wohnen und vor allem wohnverträglichem Gewerbe zu aktivieren und zu sichern. Zu diesem Zweck soll einerseits die bauliche Nutzungskategorie des Mischgebiets generell auch für dieses Gebiet bestandsorientiert festgeschrieben werden, andererseits aber bestimmte Einzelnutzungen, die ein städtebaulich an dieser Stelle unerwünschtes „Trading down“ bewirken sowie die Wohnqualität des Gebietes nachteilig beeinflussen können, ausgeschlossen werden. Konkret werden daher Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung Vergnügungsstätten sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind insbesondere geeignet, das Wohnumfeld nachhaltig zu stören, sei es durch Verursachung von unerwünschten Immissionen oder – im Falle der großflächigen Außenwerbung – durch Überhöhung des rein äußerlichen Eindrucks gewerblicher Nutzung, der mit dem Anliegen gleichberechtigter Wohnnutzung in zu steigender Qualität kollidiert. Weitere Einzelheiten können der Begründung zum beiliegenden Planentwurf entnommen werden.

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren. Die Erleichterungen nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB können daher genutzt werden. Insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entbehrlich. Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren liegen vor: Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben beurteilt sich für das Gebiet bislang nach § 34 BauGB. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Planung nicht wesentlich verändert. Ziel ist es, gerade den bestehenden Mischgebietscharakter zu sichern. Die vorgesehenen wenigen Nutzungsausschlüsse dienen gerade dazu, die bestehende hochwertige Mischnutzung im städtebaulich wichtigen Vorfeld der Stadtkernachse zu erhalten und ein „Trading down“ zu vermeiden. Es gibt auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Planung erhebliche Umweltauswirkungen haben könnte, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Der Planbereich ist größtenteils bereits versiegelt und bebaut. Altlasten sind nicht bekannt. Umweltrelevante Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Eine besondere Immissionsproblematik ist durch die Planung ebenfalls nicht zu erwarten, da im Wesentlichen der Bestand gesichert wird.

Für den Planbereich ist die in der Anlage 4 beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre zu beschließen, um die o.g. Planungsziele zu sichern. Die dem Änderungsverfahren zugrunde liegenden Planziele sollen nicht durch Nutzungsänderungen oder Neuan-

siedlungen unterlaufen oder gestört werden.

Die aktuelle Bauanfrage zur Errichtung einer großflächigen Plakattafel im Plangebiet zeigt, dass es einen realen Hintergrund für dies Sorge gibt. Dabei ist klarzustellen, dass es nicht um die Verhinderung des konkreten Vorhabens geht, sondern um die nachhaltige allgemeine Sicherung des oben beschriebenen Planziels für das gesamte Plangebiet, das im aufgezeigten Sinne erhalten und dessen Fehlentwicklung vermieden werden soll. Das gebietet es, für den Lauf des Planverfahrens keine gegenläufige Faktenschaffung zuzulassen.

Beschlussvorschlag:

1. Für das in dem beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) gekennzeichnete Gebiet, wird das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ("Vorstadt") eingeleitet.
Das Gebiet hat eine Fläche von 27.864 m² (= 2ha 78a 64m²).
Die "Vorstadt" umfasst die Bebauung westlich entlang der Tuttlinger Straße nach dem Bogen bei der evangelischen Kirche bis hin zum Kreisverkehr, die Bebauung entlang der Hauptstraße vom Bahnübergang bis zur Kreuzung Stadtgrabenstraße / Gerber-Fischer-Straße, sowie den Postplatz mit der nach Osten anschließenden gestalteten Freifläche und nördlich daran tangierenden geschlossenen Bebauung.
2. Der beiliegende Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus zeichnerischem Teil, textlichen Festsetzungen und Begründung (**Anlagen 1 – 3**) wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplan wird im **vereinfachten Verfahren** aufgestellt.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans wird in der Zeit vom 27. Februar 2014 bis 28. März 2014, im Rathaus, Hauptstraße 36, 78187 Geisingen, Obergeschoss, Zimmer 208, während der üblichen Öffnungszeiten des Rathauses öffentlich ausgelegt.
Die Offenlage wird den Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB entsprechend mindestens eine Woche vorher, am 19.02.2014 ortsüblich (in den Geisinger Mitteilungen) bekannt gemacht. Hierbei wird insbesondere auch darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zum Planentwurf und Begründung zu geben (ebenfalls in der Zeit vom 27. Februar 2014 bis 28. März 2014).
7. Dem Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes "Vorstadt" gemäß **Anlage 4** wird zugestimmt.

Geisingen, 11. Februar 2014

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Schmid
Hauptamtsleiter

Anlagen:

Anlage 1: Zeichnerischer Teil - Entwurf vom 10.02.2014

Anlage 2: Textteil - Entwurf vom 10.02.2014

Anlage 3: Begründung - Entwurf vom 10.02.2014

Anlage 4: Satzung - Entwurf über die Veränderungssperre vom 10.02.2014