



Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Bebauungsplan "Vorstadt"

ENTWURF

Begründung (gem. §9 Abs. 8 BauGB)

1. Ziel und Zweck der Planung

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 zentrentypische lebendige Mischnutzung aus Wohnen und vor allem wohnverträglichem Gewerbe zu sichern und zu aktivieren. 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“ bzw. für das Wohnumfeld negative Effekte bewirken können, ausgeschlossen werden. Konkret werden daher Vergnügungsstätten, Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen 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 steigernder Qualität kollidiert. Auch Tankstellen und Gartenbaubetriebe passen nach ihrer Art und äußeren Erscheinung nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Sicherung und Entwicklung einer gehobenen, wohnverträglichen Mischnutzung eines Ortszentrums zusammen.

2. Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche dar. Die Ausweisung als Mischgebiet entspricht dieser Darstellung.

3. Angrenzende Bebauungspläne

Westlich an das Plangebiet grenzen die Bebauungspläne „Schloßstraße“ (nördlich der Hauptstraße) und „Südlicher Stadtkern“ (südlich der Hauptstraße). Beide Pläne setzen jeweils als Nutzungskategorie ein Mischgebiet fest.

4. Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Bebauung ist durch eine klassische Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe (u.a. Banken, Gaststätten, Architekturbüro, Zahnarztpraxis, Malergeschäft, Metzgerei) geprägt. Südlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich überwiegend Wohnnutzung, entsprechendes gilt für die nordwestlich angrenzenden Grundstücke. In östlicher Richtung schließt sich längs der Tuttlinger Straße das große Gelände des Pflegeheims an.

5. Bisherige städtebauliche Maßnahmen und Zusammenfassung der städtebaulichen Ziele

Die Überplanung des Gebietes „Vorstadt“ unter Definition als Mischgebiet unter Ausschluss bestimmter Einzelnutzungen steht im Zusammenhang mit verschiedenen anderen in den vergangenen Jahrzehnten durchgeführten städtebaulichen Maßnahmen, welche der Gestaltung des Stadtbildes und der Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der städtebaulichen Strukturen im engeren Kernort dienen. So wurden das Sanierungsgebiet "**Schloßstraße**" (identisch mit dem Bebauungsplan Schloßstraße), das Sanierungsgebiete "**Südlicher Stadtkern**" (identisch mit dem Bebauungsplan Südlicher Stadtkern) und das Sanierungsgebiet "**Nördlicher Stadtkern**" förmlich festgelegt. Nach dem Abschluss des Sanierungsverfahrens „Nördlicher Stadtkern“ in diesem Jahr ist nahezu der gesamte historische Stadtkernbereich einmal flächendeckend bearbeitet worden. Im Einzelnen werden durch die Festlegung der genannten Sanierungsgebiete die folgenden Ziele verfolgt:

Sanierungsgebiet "**Schloßstraße**":

Durchführungszeit: 1978 bis 1996 (18 Jahre)
Fördersumme: 3.558.667 DM = 1.834.856 EUR

Sanierungsziele:

1. Pflege des Stadtbildes mit behutsamer Weiterentwicklung, Erhalt und Freilegung der Stadtmauer
2. Stärkung des Stadtkerns als Geschäftsbereich, Umbau der Erdgeschosse für Geschäftsnutzung
3. Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken, maßvolle Ergänzung durch Neubau
4. Neugestaltung des öffentlichen Raumes, Schaffung von Parkplätzen

Sanierungsgebiet "Südlicher Stadtkern":

Durchführungszeit: 1988 bis 2001 (13 Jahre)
Fördersumme: 5.383.029 DM = 2.752.299 EUR

Sanierungsziele:

1. Verbesserung der Wohnsituation durch Modernisierung und Instandsetzung der erhaltenen Gebäude
2. Maßvoller Abbruch und Neubauten unter Berücksichtigung des Stadtbildes
3. Verbesserung der Erschließung durch Ausbau und Neugestaltung der Straßen und Wege

Sanierungsgebiet „Nördlicher Stadtkern“:

Durchführungszeit: 2001 bis 2014 (13 Jahre)
Fördersumme: voraussichtlich Abschluss mit 5.000.000 EUR

Sanierungsziele:

1. Verbesserung der Wohnverhältnisse in der Stadtmitte durch Sanierung der vorhandenen Bausubstanz
2. Neuordnung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse im historischen Kernbereich Mühlorgasse/Mohrengasse, Abbruch und Entkernung
3. Erhöhung der Attraktivität im öffentlichen Umfeld durch Neugestaltung der vorhandenen Erschließungsbereiche
4. Verbesserung der Funktionsfähigkeit durch Schaffung einer zeitgemäßen Mehrzweckhalle (Veranstaltungen/Sport) nach Abbruch der vorhandenen Einrichtung

In der Gesamtschau wird erkennbar, dass sich die Stadt Geisingen über einen Zeitraum von 36 Jahren kontinuierlich und lückenlos um die städtebauliche Erneuerung und die Innenentwicklung gekümmert hat. Über die gesamten dreieinhalb Jahrzehnte ist bei der grundsätzlichen Sanierungsintention eine große inhaltliche Konstanz festzustellen. Immer lag das Hauptaugenmerk auf den Themen Bestandspflege, erhaltende Sanierung, Aufwertung des Zentrums sowie Teilhabe der privaten Eigentümer.

6. Zur Begründung der einzelnen Planinhalte

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art (MI) und dem Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im Wesentlichen am Bestand. Das städtebaulich erwünschte gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe wird mit der Festsetzung gesichert. Der Bestand bildet auch den Rahmen für das Maß der baulichen Nutzungen, welches entsprechend grundstückbezogen festgelegt wird.

b) Nutzungsausschlüsse (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Die definierten Nutzungsausschlüsse beruhen auf § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO. Die Zweckbestimmung des Baugebietes als Mischgebiet bleibt gewahrt. Der Ausschluss einzelner Unterarten der gewerblichen Nutzung, führt nicht dazu, dass dieses Nebeneinander grundsätzlich in Frage gestellt wird.

Die Ausschlüsse beruhen auch auf städtebaulichen Gründen. Die Nutzungsausschlüsse dienen sämtlich dazu, die besondere und wichtige städtebauliche Funktion der „Vorstadt“ als Eingangstor zum Zentrum zu bewahren und zu stärken. Ein vielfältiges aktives gewerbliches Zentrumsangebot, vor allem an Einzelhandel und Dienstleistung, soll mit den Bedürfnissen einer aufzuwertenden Wohnnutzung in Einklang gebracht werden. Die „Vorstadt“ partizipiert als „Eingangstor“ einerseits unmittelbar an der Funktion der Hauptstraße als „Visitenkarte“ des Zentrums. Andererseits ist es städtebaulich sinnvoll, dass die Vorstadt ihrerseits diese wichtige Funktion durch eine entsprechende eigene Entwicklung in dieser Richtung unterstützt. Die Erreichung dieses Ziels macht es erforderlich, einzelne Nutzung mit entsprechender Ausdifferenzierung auszuschließen, soweit sie den definierten Zielen entgegenlaufen. Im Rahmen der Abwägung sind die gegenläufigen Interessen von Eigentümern oder Betreibern betroffener Anlagen zurückzusetzen. Im Einzelnen:

aa) Fremdwerbung

Der vorgesehene Ausschluss der Fremdwerbung – der im Übrigen auch durch entsprechende Planänderungen längs der Hauptstraße umgesetzt werden soll – versteht sich als entsprechender weiterer Beitrag zur vorskizzierten städtebaulichen Gesamtentwicklung des Zentrums. Werbeanlagen prägen das Ortsbild erheblich mit, und zwar gemessen an ihrer Größe weit stärker als sonstige bauliche Anlagen. Ihr Ziel ist es gerade, durch eine entsprechende optische und inhaltliche Gestaltung Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. Damit verbunden ist zwangsläufig das Risiko, dass durch eine denkbare Häufung von Werbeanlagen allein vom äußeren Erscheinungsbild her eine unerwünschte gewerbliche Prägung des Gebietes mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen kann. Der vorgesehene Ausschluss soll eine solche Negativentwicklung verhindern, zumal diese auch der erwünschten Gleichgewichtung von Wohnen und Gewerbe entgegenwirken würde.

Der definierte Ausschluss wurde dabei bewusst und in zulässiger Weise auf Fremdwerbung beschränkt. Fremdwerbung ist eine eigenständige Hauptnutzung nach §§ 2 ff. BauNVO, wobei es sich um eine Unterart der gewerblichen Nutzung handelt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 16.04.2008, 3 S 3005/06, juris, Rn. 49). Die nach § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO für einen Ausschluss erforderlichen „besonderen städtebaulichen Gründe“ liegen vor. Mit der erforderlichen Rechtfertigung durch „besondere städtebauliche Gründe“ macht § 1 Abs. 9 BauNVO Festsetzungen nicht von erschwerten Voraussetzungen abhängig. Das „Besondere“ an den städtebaulichen Gründen besteht nicht notwendig darin, dass sie von größerem oder im Verhältnis zu § 1 Abs. 5 BauNVO zusätzlichem Gewicht sein müssen. Vielmehr muss es sich um spezielle Gründe gerade für die gegenüber § 1 Abs. 5 BauNVO noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen handeln (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 16.04.2008, 3 S 3005/06, juris, Rn. 67; BVerwG, Beschl. v. 10.11.2004, 4 BN 33/04, juris, Rn. 4).

Vorliegend rechtfertigt sich die Beschränkung auf Fremdwerbung maßgeblich unter zwei städtebaulichen Aspekten: Erstens trägt diese Beschränkung dem städtebaulichen Umstand Rechnung, dass in dem Gebiet bereits gewerbliche Betriebe in erheblicher Zahl angesiedelt sind. Diese Betriebe haben ein berechtigtes – teilweise bestandsgeschütztes – Interesse daran, durch Werbung unmittelbar vor Ort auf die Stätte ihrer Leistung aufmerksam zu machen. Zweitens ist zu berücksichtigen, dass städtebauliches Ziel gerade auch der Erhalt der bestehenden „aktiven“ gewerblichen Struktur im Sinne ausgewogener Mischnutzung ist. Es wird insoweit als städtebaulich förderlich angesehen, gerade für aktive gewerbliche Betriebe auch weiterhin die Werbung an der Stätte ihrer Leistung zu ermöglichen und damit für sie den Standort attraktiv zu halten. Die lediglich „passive“ gewerbliche Nutzung allein durch Aufstellung von Werbeanlagen trägt demgegenüber nichts zur Zielerreichung bei. Im Gegenteil: Sie befördert das Risiko, dass eine unerwünschte Häufung von Werbeanlagen entsteht, weil ein originäres Interesse des Aufstellers am Standort und dessen städtebaulichem Charakter gerade mangels eigenen Vorortseins nicht besteht.

Der Ausschluss von Fremdwerbung ist auch unter Abwägungsaspekten gerechtfertigt. Durch die Differenzierung zwischen Fremdwerbung und Eigenwerbung an der Stätte der Leistung und den isolierten Ausschluss der Fremdwerbung wird dabei gewährleistet, dass die Interessen der ortsansässigen Betriebe im Rahmen einer ausdifferenzierteren Regelung in angemessener Art und Weise berücksichtigt werden können. Die Interessen der Betreiber der Fremdwerbeanlagen wiegen im Vergleich zu dem Interesse der ortsansässigen Betriebe an Eigenwerbung durch Werbung an der Stätte ihrer Leistung weniger schwer. Zudem bleiben den Betreibern der Fremdwerbeanlagen ausreichende Möglichkeiten gegebenenfalls in Gewerbe- oder Industriegebieten an anderer Stelle ihre Fremdwerbeanlagen aufzustellen. Unter Berücksichtigung aller dieser Gesichtspunkte muss daher das Interesse der Betreiber der Fremdwerbeanlagen, unmittelbar an der Hauptstraße oder von der Hauptstraße aus einsehbar Fremdwerbung zu platzieren, hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Geisingen zurückstehen.

bb) Vergnügungsstätten

In Mischgebieten sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO grundsätzlich Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Bei Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO handelt es sich um Vergnügungsstätten, die nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Aufgrund des Ausschlusses sollen Vergnügungsstätten im Planungsgebiet jedoch insgesamt unzulässig sein.

Der vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigt sich ebenfalls unter dem bereits skizzierten Aspekt der städtebaulichen erwünschten Aufwertung des Gebietes mit ausgewogener Struktur unter Berücksichtigung der Wohnbelange. Vergnügungsstätten haben negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die städtebauliche Entwicklung, insbesondere für in der Nähe liegende Wohnquartiere. Von Vergnügungsstätten geht ein sogenannter „trading-down“-Effekt aus, sie verdrängen auf Grund steigender Mietpreise und einer negativen Ausstrahlungswirkung städtebaulich erwünschte Nutzungen und ziehen weitere städtebaulich problematische Nutzungen an. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Planungsgebiet ist daher neben dem Ausschluss der Fremdwerbung ein weiterer Beitrag zur Gestaltung des Stadtbildes und zur Erhaltung,

Erneuerung und Entwicklung der städtebaulichen Zielstrukturen. Durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten erfolgt ebenfalls eine positive Gestaltung des Ortsbildes, was zu den bereits im Zusammenhang mit dem Ausschluss der Fremdwerbung dargestellten positiven städtebaulichen Effekten führt.

Auch dieser Ausschluss ist unter Abwägungsaspekten zu rechtfertigen. Es verbleiben trotz dieses Ausschlusses im Stadtgebiet ausreichende andere Standortmöglichkeiten für Vergnügungsstätten. Das Interesse der Betreiber von Vergnügungsstätten an einem Standort in der "Vorstadt" muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Geisingen zurückstehen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets, das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, bleibt dabei gewahrt. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten führt, auch neben dem Ausschluss der Fremdwerbung, nicht dazu, dass das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung in Frage gestellt wird. Die für das Planungsgebiet prägenden bestehenden gewerblichen Nutzungen bleiben bestehen.

cc) Tankstellen

Auch Tankstellen – so denn überhaupt ein verkehrlich geeignetes Grundstück im Plangebiet auszumachen wäre – können nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen Außenauftritts nicht zu der gewünschten Sicherung und Attraktivierung des Plangebietes im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung beitragen. Die vorhandenen Flächen sollen daher dem klassischen und wohnverträglichen Gewerbe und Dienstleistungen vorbehalten bleiben, zumal im Plangebiet Wohn- und Gewerbenutzungen engräumig aufeinander stoßen. Der Verkehr, den Tankstellen gewollter Maßen anziehen, steht insoweit mit der Wohnnutzung in Konflikt. Typischer Weise große Reklametafeln und Tafeln zum Benzinpreisausweis stören ebenfalls das städtebauliche erwünschte Image des Plangebietes als hochwertiges Eingangstor zur Stadtmitte.

Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

Im Gemeindegebiet finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für eine Tankstellenansiedlung.

dd) Gartenbaubetriebe

Auch Gartenbaubetriebe – auch insoweit dürfte es bereits an geeigneten Grundstücken fehlen – passen nach ihrer baulichen Struktur, ihrer äußeren Erscheinung und ihrem Flächenbedarf (für die Lagerung von Gartenbaumaterialien) nicht in die Struktur des Plangebietes, wie diese nach den städtebaulichen Zielvorstellung vorgesehen ist.

Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

Im Gemeindegebiet finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben.

Geisingen, den
08.04.2014

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner