



STADT GEISINGEN

621.4128 Sch

Gemeinderat

07. Juli 2015

Vorlage Nr. 23

TOP 4 - öffentlich

Bebauungsplan „Südlicher Stadtkern - Innenstadt“

- Aufstellung eines Ergänzungsbebauungsplans
 - Erlass einer Veränderungssperre
-

Beschlussvorschlag:

1. Für das in dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebiet, „Südlicher Stadtkern - Innenstadt“ (schraffierte Fläche) wird das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Südlicher Stadtkern“ eingeleitet.
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 23.07.2015 -31.08.2015, im Rathaus, Hauptstraße 36, 78187 Geisingen, Obergeschoss, Zimmer 208, während der üblichen Öffnungszeiten des Rathauses öffentlich ausgelegt.

Die Offenlage ist den Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB entsprechend mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Hierbei ist auch darauf hinzuweisen, 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.
7. Dem Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes „Südlicher Stadtkern - Innenstadt“ gemäß Anlage 4 wird zugestimmt.

Erläuterungen:

Zu 1. und 2.:

Bei dem Ergänzungsbebauungsplan „Südlicher Stadtkern - Innenstadt“ handelt es sich um eine Ergänzungssatzung, die lediglich einschränkende Regelungen zur Art der baulichen Nutzung in Bezug auf Werbeanlagen und Vergnügungsstätten trifft. Es handelt sich bei der Ergänzungssatzung um keine selbständige Satzung, sondern um eine Änderung des Bebauungsplans „Südlicher Stadtkern“ vom 20.11.1996. Die einschränkenden Regelungen der Ergänzungssatzung gehen im Geltungsbereich bezüglich der Beurteilung der Zulässigkeit der Art der Nutzung den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan „Südlicher Stadtkern“ vor bzw. ergänzen diese. Sämtliche weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlicher Stadtkern“ gelten unverändert fort. Bei der Beurteilung von Bauanträgen ist der Bebauungsplan „Südlicher Stadtkern“ daher ebenso heranzuziehen.

Das Plangebiet „Südlicher Stadtkern - Innenstadt“ – das sich auch als historisch gewachsene „Lebensader“ kennzeichnen lässt – ist geprägt durch echte Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe. Es findet sich praktisch über den gesamten Planbereich das typische Nebeneinander von kleineren Einzelhandelsnutzungen, Gaststätten, Dienstleistung und Wohnen. Diese bunte gewerbliche Mischung ist zur Attraktivierung des Kernortes zu erhalten und mit der Wohnverträglichkeit in Einklang zu bringen, auch unter dem Aspekt einer erwünscht verbrauchernahen Versorgung.

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 sollen 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 sowie Vergnügungsstätten 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.

Zu 3. bis 6.

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: Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ziel ist es, gerade den bestehenden Mischgebietscharakter zu sichern. Die vorgesehenen wenigen Nutzungsausschlüsse dienen gerade dazu, die bestehende hochwertige Mischnutzung im städtebaulich wichtigen Bereich 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.

Zu 7.

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 Neuansiedlungen unterlaufen oder gestört werden. Es soll eine nachhaltige allgemeine Sicherung des oben beschriebenen Planziels für das gesamte Plangebiet erreicht werden. Das Plangebiet soll im aufgezeigten Sinne erhalten und dessen Fehlentwicklung soll vermieden werden. Das gebietet es, für den Lauf des Planverfahrens keine gegenläufige Faktenschaffung zuzulassen.

Geisingen, 30. Juni 2015

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Schmid
Hauptamtsleiter

Anlagen

Anlage 1: Zeichnerischer Teil

Anlage 2: Textteil

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Satzung über eine Veränderungssperre

Anlage 5: Übersichtsplan über die rechtskräftigen
Bebauungspläne entlang der Hauptstraße