



# Stadt Geisingen - Gemarkung Gutmadingen

## Ergänzungsbebauungsplan "In der Au – 1. Änderung"

### **Begründung** (gem. §9 Abs. 8 BauGB)

#### **1. Ziel und Zweck der Planung**

Bei dem Ergänzungsbebauungsplan „In der Au- 1. Änderung“ handelt es sich um eine Ergänzungssatzung, die lediglich einschränkende Regelungen zur Art der baulichen Nutzung in Bezug auf Vergnügungsstätten trifft. Es handelt sich bei der Ergänzungssatzung um keine selbständige Satzung, sondern um eine Änderung des Bebauungsplans „In der Au“ vom 01.02.1995. Die einschränkenden Regelungen der Ergänzungssatzung gehen im Geltungsbereich bezüglich der Beurteilung der Zulässigkeit der Art der Nutzung den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan „In der Au“ vor bzw. ergänzen diese. Sämtliche weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „In der Au“ gelten unverändert fort. Bei der Beurteilung von Bauanträgen ist der Bebauungsplan „In der Au“ daher ebenso heranzuziehen.

Das Plangebiet „In der Au – 1. Änderung ist geprägt durch echte Gewerbe- und Mischnutzung. Es findet sich im Planbereich die typischen kleineren Gewerbebetrieben und Wohnen. Diese bunte Mischung ist zur Attraktivierung des Stadtteils Gutmadingen zu erhalten und mit der Wohnverträglichkeit in Einklang zu bringen. 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 Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind ins-besondere geeignet, das Wohnumfeld nachhaltig zu stören, sei es durch Verursachung von unerwünschten Immissionen, der mit dem Anliegen gleichberechtigter Wohnnutzung in zu steigender Qualität kollidiert.

#### **2. Übergeordnete Planung**

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Geltungsbereichs als gemischte und gewerbliche Bauflächen dar. Die Ausweisung als Misch- und Gewerbegebiet entspricht dieser Darstellung.

#### **3. Angrenzende Bebauungspläne**

Südlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Hauserwiesens“ an. Dieser Bebauungsplan setzt eine Wohnbebauung fest.

#### **4. Bestand**

Das Plangebiet ist teilweise und überwiegend mit Gewerbebetrieben bebaut. Im Plangebiet befinden sich als öffentliche Einrichtungen ein Feuerwehrgerätehaus sowie ein Jugendclub.

#### **5. Zur Begründung der Nutzungsausschlüsse (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)**

Der definierte Nutzungsausschluss beruht auf § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO. Die Zweckbestimmung des Baugebietes als Misch- und Gewerbegebiet bleibt gewahrt. Der Ausschluss einzelner Unterarten der gewerblichen Nutzung führt nicht dazu, dass dieses Nebeneinander grundsätzlich in Frage gestellt wird.

Der Ausschluss beruht auch auf städtebaulichen Gründen. Der Nutzungsausschluss dient sämtlich dazu, die besondere und wichtige städtebauliche Funktion des Baugebiets „In der Au“ als Gewerbegebietes des Stadtteils Gutmadingen zu bewahren und zu stärken, sowie die vorhandenen GE-Flächen weiterhin für die Nutzung durch klassische Gewerbebetriebe vorzuhalten. Ferner ist eine Ansiedelung von Spielhallen auch im Hinblick auf den in unmittelbarer Nachbarschaft bereits angesiedelten Jugendclub (Flst.Nr. 547) städtebaulich nicht sinnvoll. Die Erreichung dieses Ziels macht es erforderlich, einzelne Nutzungen 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:

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 unmittelbaren 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 ein weiterer Beitrag zur positiven Gestaltung des Ortsbildes und zur Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der städtebaulichen Zielstrukturen.

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 Au“ muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Geisingen zurückstehen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Misch- und Gewerbegebiets, das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, bleibt dabei gewahrt. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten führt 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.

Geisingen, den 01. Dezember 2015

Walter Hengstler  
Bürgermeister