



## **STADT GEISINGEN**

621.4129 Sch

## **Gemeinderat**

01. Dezember 2015

Vorlage Nr. 49

### **TOP 6 - öffentlich**

#### **Bebauungsplan „In der Au – 1. Änderung“, Gutmadingen**

- Aufstellung eines Ergänzungsbebauungsplans
  - Erlass einer Veränderungssperre
- 

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Für den Bebauungsplan „In der Au“, Gutmadingen wird ein Bebauungsplanänderungsverfahren 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 17.12.2015 -29.01.2016, 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 „Große Breite - Innenstadt“ gemäß Anlage 4 wird zugestimmt.

#### **Erläuterungen:**

Zu 1. und 2.:

Ziel der Bebauungsplanaufstellung/Änderungsplanung ist es, das bestehende Gewerbe- und Mischgebiet „In der Au“ in Gutmadingen vor unerwünschten Fehlentwicklungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, zu schützen (Verhinderung von sog. „trading down“) 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.

Anlässlich einer aktuellen Bauvoranfrage für das Grundstück Flst. 553 (Umnutzung vorhandener Büroräume in eine Spielothek (Konzession für 12 Spielgeräte) - ist die Frage aufgekommen, ob und inwieweit nicht damit eine Fehlentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes eingeleitet würde. Auch die denkbare Agglomeration mehrerer kleinerer Spielhallen wäre nach Einschätzung der Verwaltung geeignet, Fehlentwicklungen zu befördern, zumal diese Ansiedlung Leitwirkung haben könnte.

Die Verwaltung erachtet es insofern für sinnvoll, zur Absicherung der bisherigen Plankonzession erforderlichenfalls entsprechende Ausschlussstatbestände in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die vorgenannten Planziele zu erreichen. Dem dient die Einleitung eines entsprechenden Änderungsverfahrens. Dabei wird auch zu klären sein, ob und inwieweit gegebenenfalls auch kleinere Vergnügungsstätten/Spielhallen unterhalb der kerngebietstypischen Größe, z.B. bei Agglomeration, ausgeschlossen werden sollen. Die nähere Prüfung etwaig gebotener Planänderungen ist dem Änderungsverfahren vorzubehalten, wobei auch eine Aufnahme der genehmigten Bestandsnutzungen zu erfolgen hat.

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 Gewerbegebietscharakter zu sichern. Die vorgesehenen wenigen Nutzungsausschlüsse dienen gerade dazu, die bestehende Nutzung durch klassische Gewerbebetriebe 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. 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.

Klarzustellen ist dabei, dass es nicht um die Verhinderung eines konkreten Vorhabens geht, sondern um die nachhaltige allgemeine Sicherung des oben beschriebenen städtebaulichen Planziele 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 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, 23. November 2015

Walter Hengstler  
Bürgermeister

Thomas Schmid  
Hauptamtsleiter

**Anlagen**

Anlage 1: Zeichnerischer Teil

Anlage 2: Textteil

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Satzung über eine Veränderungssperre