Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen

Ergänzungsbebauungsplan "Große Breite - Innenstadt"

Begründung (gem. §9 Abs. 8 BauGB)

1. Ziel und Zweck der Planung

Bei dem Ergänzungsbebauungsplan „Große Breite 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 „Große Breite“ vom 15.07.1985. Die einschränkenden Regelungen der Ergänzungssatzung gehen im Geltungsbereich bezüglich der Beurteilung der Zulässigkeit der Art der Nutzung den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan „Große Breite“ vor bzw. ergänzen diese. Sämtliche weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Große Breite“ gelten unverändert fort. Bei der Beurteilung von Bauanträgen ist der Bebauungsplan „Große Breite“ daher ebenso heranzuziehen.

Das Plangebiet „Große Breite Innenstadt“ – das sich auch als historisch gewachsene „Lebensader“ kennzeichnen lässt – ist geprägt durch echte Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe. Es findet sich im Planbereich ein Nebeneinander von Wohngebäuden und einer Kapelle. Auf dem noch unbebauten Flächen im Westen ist ein Dienstleistungsbetrieb geplant. Diese bunte 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 steigernder Qualität kollidiert.

2. Übergeordnete Planung

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

3. Angrenzende Bebauungspläne

Östlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Südlicher Stadtkern“. Nördlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Kleine Breite“ an. Alle genannten Pläne setzen jeweils entlang der Hauptstraße als Nutzungskategorie ein Mischgebiet fest.

4. Bestand

Der Planbereich entlang der Hauptstraße ist im östlichen Teil größtenteils bereits versiegelt und bebaut. Die Bebauung ist durch eine klassische Mischnutzung aus Wohnen, öffentlicher Einrichtung (Kapelle) und geplanter Dienstleistungsnutzung im Westen geprägt.

5. Bisherige städtebauliche Maßnahmen und Zusammenfassung der städtebaulichen Ziele

Der Ausschluss bestimmter Einzelnutzungen im Gebiet des Bebauungsplans „Große Breite Innenstadt“ 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 „Südlicher Stadtkern“ sowie die Sanierungsgebiete „Schloßstraße“ und „Nördlicher Stadtkern“ förmlich festgelegt.

Nach dem Abschluss des Sanierungsverfahrens „Nördlicher Stadtkern“ im Jahr 2014 ist nahezu der gesamte historische Stadtkernbereich einmal flächendeckend bearbeitet worden. Im Einzelnen wurden durch die Festlegung der genannten Sanierungsgebiete die folgenden Ziele verfolgt:

Sanierungsgebiet „Südlicher Stadtkern“:
Durchführungszeit: 1988 bis 2001 (13 Jahre)
Fördersumme: 5.383.028,50 DM = 2.752.298,77 EUR
Sanierungsziele:

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

Sanierungsgebiet „Schloßstraße“:
Durchführungszeit: 1978 bis 1996 (18 Jahre)
Fördersumme: 3.558.666,90 DM = 1.834.856,25 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 „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 Mühltorgasse/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. Im-

mer lag das Hauptaugenmerk auf den Themen Bestandspflege, erhaltende Sanierung, Aufwertung des Zentrums sowie Teilhabe der privaten Eigentümer.

6. Zur Begründung der 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 des „Südlichen Stadtkerns Innenstadt“ als 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. Am Rande des Gebietes des Bebauungsplans „Große Breite Innenstadt“ befindet sich der östliche Teil der Hauptstraße, die eine Funktion als „Visitenkarte“ des Zentrums hat. 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:

a) Fremdwerbung

Der vorgesehene Ausschluss der Fremdwerbung – der im Übrigen auch durch das Aufstellen des Bebauungsplans „Vorstadt“ (westlicher Teil der Hauptstraße) realisiert wurde und durch die Änderung der beiden angrenzenden Bebauungspläne realisiert werden wird – versteht sich als entsprechender weiterer Beitrag zur vorskizzierten städtebaulichen Gesamtentwicklung des Zentrums. Werbeanlagen prägen das Ortsbild erheblich mit, und zwar gemessen an ihrem Bauvolumen 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 ein Dienstleistungsbetrieb angesiedelt werden soll und sich eine öffentliche Einrichtung (Kapelle) befindet. Dieser geplante Betrieb hat ein berechtigtes Interesse daran, durch Werbung unmittelbar vor Ort auf die Stätte seiner Leistung aufmerksam zu machen. Zweitens ist zu berücksichtigen, dass städtebauliches Ziel gerade auch der Erhalt der bestehenden „aktiven“ 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.

b) 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 „Große Breite-Innenstadt“ 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.

Geisingen, den 23.06.2015	Walter Hengstler Bürgermeister	Thomas Kreuzer Stadtplaner