STADT GEISINGEN
621.4160

Gemeinderat
26. November 2019
Vorlage Nr. 82

TOP 4 - öffentlich

Bebauungsplan "Kleine Breite – 3. Änderung", Gemarkung Geisingen
- **Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss über öffentliche Auslegung**

Anlass der Planänderung

Über das Gesamtgebiet liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan (FNP) vor. Der Bebauungsplan „Kleine Breite" liegt innerhalb der Arrondierung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans auf Gemarkung Geisingen. Der Bebauungsplan wurde erstmals im Februar 1981 durch das Landratsamt Tuttlingen genehmigt. Im März 1988 erfolgte die 1. Änderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Änderungsinhalt war die Anpassung der Erschließungsstraße im Bereich von Flst.Nr. 627/1.

Im März 2002 wurde dann wiederum im vereinfachten Verfahren die Erschließungsanlage im westlichen Teil des Bebauungsplans modifiziert. Die jetzt vorgesehene 3. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich daraus, dass die nutzungsspezifischen Ausweisungen des Bebauungsplans an die tatsächlichen bzw. geplanten Nutzungen anzupassen sind. Dies betrifft vornehmlich die Flst.Nrn. 626 und 626/4. Das vorliegende Verfahren beinhaltet 2 Änderungsbereiche, die jeder für sich betrachtet werden können:

1) Auf dem Flurstück Nr. 626 plant die dort ansässige Firma einen Neubau. Dieser Neubau liegt zwar komplett auf diesem Grundstück, würde aber auf insgesamt 3 Nutzungsausweisungen (GE, MI, WA) des Bebauungsplans, die sich genau in diesem Bereich berühren, zu liegen kommen. Eine baurechtliche Gestattung kollidiert damit mit der Nutzungsausweisung im Bebauungsplan.
   Die Nutzungsgrenzen werden so angepasst, dass eine Bebauung in diesem Bereich möglich ist und eine direkte Berührung der Nutzungsgrenzen zwischen allgemeinem Wohngebiet (WA) und Gewerbegebiet (GE) soweit möglich durch eine leichte Verlagerung der Mischgebietsausweisung reduziert wird.
   Diese Änderung ist in den Planunterlagen als Lfd.Nr. 1 dargestellt

2) Die beiden Flurstücke Nrn. 626/4 und 3932/1 grenzen auf deren Südostseite bis zur Kreuzung „Stadtgrabenstraße" / „Scheibenstuhlweg". In diesem Bereich ist für dieses Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Von der Nutzungszuweisung und den spezifischen Anforderungen des Eigentümers wird diese Teilfläche nicht mehr als WA, sondern als Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE m.E.) ausgewiesen.

Die in § 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzung eines Gewerbegebietes wird gemäß § 1 (5) BauNVO eingeschränkt bzw. beschränkt auf:

- Gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Parkplätze
- Wohnungen für Aufsichtspersonal, Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Die als „Gewerbegebiet mit Einschränkung“ ausgewiesene Fläche ist im Lageplan gekennzeichnet (GE m.E.)
Diese Änderung ist in den Planunterlagen als Lfd.Nr. 2 dargestellt.

Außer diesen beiden Änderungen bleiben die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die örtlichen Bauvorschriften “Kleine Breite“ in der aktuellsten Fassung (02/1981 mit 1. und 2. Änderungen von 02/1988 und 03/2002) unberührt und behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit.

Die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans weichen teilweise von den real vorhandenen Flurstücksgeometrien und Erschließungsanlagen etwas ab. Um die geplante Änderung dennoch transparent darzustellen, wurde ein Lageplan beigelegt, bei dem der „Lageplan – Bestand“ und der „Lageplan – Änderung“ als Vergleich direkt gegenübergestellt wurde. Der Plan ist als nachrichtlich zu betrachten.

Die Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan vom 12.11.2019. Die Gesamtgröße beträgt ca. 0,42 ha. Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Geisingen und befindet sich im Nordosten des Gemeindegebiets. Der Planbereich lässt sich wie folgt abgrenzen:

- Im Osten durch den „Scheibenstuhlweg“
- Im Süden durch die „Stadtgrabenstraße“
- Im Norden durch bestehende Bebauung entlang des „Scheibenstuhlweges“

Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, soll das Verfahren auf Grundlage von §13 a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren).

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "Kleine Breite – 3. Änderung".

Der Entwurf des Bebauungsplans "Kleine Breite – 3. Änderung, Gemarkung Geisingen ist als Anlage beigefügt. Herr Hermle vom Planungsbüro Hermle wird die Planungen in der Sitzung näher erläutern.

<u>Beschlussvorschlag:</u>

1. Der Bebauungsplan "Kleine Breite – 3. Änderung", Gemarkung Geisingen wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Maßgeblich ist das Plankonzept vom 12.11.2019.

2. Dem Entwurf des Bebauungsplans "Kleine Breite – 3. Änderung" in der Fassung vom 12.11.2019 wird zugestimmt.

3. Der Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen einer öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Geisingen, 14. November 2019

Martin Numberger
Bürgermeister

Christian Butschle
Bauamtsleiter

Anlagen:
- Inhaltsverzeichnis
- Übersichtskarte vom 12.11.2019
- Übersichtslageplan Geltungsbereich vom 12.11.2019
- Auszug Bebauungsplan – Bestand und Änderung vom 12.11.2019
- Gemeinsamer Zeichnerischer und Schriftlicher Teil vom 12.11.2019
- Begründung / Erläuterungen vom 12.11.2019