

Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Bebauungsplan „Engener Straße - Planbereich 1“

Begründung gem. § 2a BauGB

für die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137)
zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke:

Fl.st.Nr.	Größe	Eigentümer
Teil von 3915 (Vorhabenfläche)	5.947 m ²	Kornmayer / Erwerber UBG
Teil von 3911/1 (Gehwegfläche)	254 m ²	Stadt Geisingen
Summe (Größe Plangebiet 1)	6.201 m²	

1. Anlass der Planung:

Die Fa UBG Immobilien Consulting GmbH, Böblinger Str. 29, 71229 Leonberg hat eine noch zu vermessende Teilfläche von Flst.Nr. 3915 mit ca. 6.000 m² an der Engener Straße erworben. Auf diesem Grundstück wurde am 25.05.2007 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 778 m² Verkaufsfläche und einem eigenständigen Backshop mit ca. 25 bis 30 m² Verkaufsfläche eingereicht.

Das Vorhabengrundstück liegt in Bereich des gewerblich geprägten Gebietes "Engener Straße", für das der Gemeinderat am 13.12.2005 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat. Es besteht eine Veränderungssperre. Das Vorhabengrundstück ist bislang unbeplanter Innenbereich. Mit Beschluss vom 15.01.2008 hat der Gemeinderat beschlossen, dass Bebauungsplanverfahren für das Vorhabengrundstück verfahrensrechtlich zu verselbständigen.

2. Ziele, Zwecke und wesentlich Auswirkungen der Planung, Abwägung

(§ 2a Nr. 1 BauBG)

Ziel und Zweck der Planung ist, das für die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes erforderliche Baurecht unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange des Gesamtgebietes längs der Engener Straße sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse zum Schutz und zur Entwicklung sachgerechter Nahversorgungsstrukturen im Gesamtort zu schaffen.

Der Gemeinderat befindet Vorhaben und Vorhabengrundstück grundsätzlich als geeignet für Zwecke einer weiteren Einzelhandelsnutzung. Lage und Erschließung sind für die vorgesehene Nutzung sehr gut. Zudem erscheint die zeitnahe Entwicklung und Realisierung auf dem Areal sinnvoll, um die städtebaulich negativ zu beurteilende Gewerbebrache an dieser zentralen Lage im Ortseingangsbereich zu beseitigen. Das geplante

Vorhaben würde dem abhelfen und dabei auch dem Anliegen Rechnung tragen, dass Geisingen kurzfristig einen zeitgemäß ausgestatteten Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen in dieser Lage erhält. Die Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Nahversorgungsstrukturen werden dabei als städtebaulich vertretbar gesehen, zumal das Vorhaben zunächst nur die Umsiedlung und angemessene Vergrößerung des bestehenden Penny-Marktes ermöglicht. Die städtebauliche Vertretbarkeit wird maßgeblich durch entsprechende Verkaufsflächenbeschränkungen erreicht. Rechnung getragen wird auch dem Interesse des bisherigen Eigentümers an einer baldigen Wiedernutzbarmachung der bisherigen Brachfläche. In diesem Zusammenhang könnte ferner der bestehende Streit über die vom bisherigen Eigentümer beantragte, aber städtebaulich nicht sinnvolle Mischnutzung (Wohnen und Büros) in diesem Bereich erledigt werden.

3. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Planung führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Eine entsprechende Vorprüfung wurde durchgeführt. Eine Altlastenuntersuchung wurde durch ein Gutachterbüro in Abstimmung mit dem Landratsamt durchgeführt. Für das Planvorhaben abwägungsrelevante Verunreinigungen wurden nicht festgestellt. Die üblichen Vorkehrungen beim Aushub von Bodenmaterial sind zu treffen. Der Planbereich ist auch bereits größtenteils versiegelt (außer der Grundfläche des abgebrannten und nun restlos beseitigten Gebäudes entlang der Ostgrenze). Umweltrelevante Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Im Zuge der Überplanung bzw. Realisierung des Vorhabens können vielmehr ökologische Verbesserungen realisiert werden wie z.B. Neuanpflanzungen von Bäumen im Bereich der Parkflächen und Versickerung von Regenwasser über den belebten Oberboden. Eine besondere Immissionsproblematik ist durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten. Insbesondere ist keine beachtliche Zusatzbelastung durch Fahrzeugverkehr zu erwarten, der in der konkreten Situation bei Berücksichtigung der Gebietstypik und der erheblichen Vorbelastung (durch Verkehr auf der nahen Bundesstraße, der Ortseingangsstraße und der Bahnlinie) eine bauplanungsrechtliche Erheblichkeit erreichen könnte. Belange des Gewässerschutzes sind ebenfalls nicht signifikant berührt.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist die Planbereichsfläche 1 bzw. das Gesamtgebiet als gewerbliche Fläche ausgewiesen.

Geisingen, den
09.01.2009

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner