

TOP 1 - öffentlich

**Bebauungsplan "Engener Straße (Planbereich 1)", Geisingen
- Aufstellungsbeschluss**

In der Sitzung am 13. Dezember 2005 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bereich der Engener Straße gefasst und für dieses Areal gleichzeitig eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen. In der Sitzung vom 13. November 2007 wurde der Beschluss gefasst, die Veränderungssperre zu verlängern.

Aufgrund der Veränderungssperre wurden vorgelegte Bauanträge sowie eine Bauvoranfrage zunächst zurückgewiesen.

Für das Bauvorhaben eines Lebensmittel-Discountmarktes ist es erforderlich, für eine Teilfläche von ca. 6.000 m² einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Der Bebauungsplan wird mit einem städtebaulichen Vertrag ergänzt.

Das laufende Bebauungsplanaufstellungsverfahren "Engener Straße" wird verfahrensrechtlich in zwei getrennt zu behandelnde Planungsbereiche getrennt, und zwar in den

- Planbereich Engener Straße Teil 1 (Lebensmitteleinzelhandelsmarkt), welcher eine ca. 6000 m² große Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 3915 betrifft, und
- den Planbereich Engener Straße Teil 2, welcher die übrige Flächen des bisherigen Aufstellungsgebietes betrifft.

Die konkrete Abgrenzung der beiden Planbereiche ist aus dem Lageplan (Anlage 1) ersichtlich.

Die rechtliche Trennung der Planbereiche soll eine vorgezogene Entwicklung und Inkraftsetzung eines Bebauungsplanes im Planbereich 1 ermöglichen, da für dieses Gebiet ein konkreter Ansiedlungswunsch (Lebensmitteleinzelhandelsmarkt) besteht, welcher als Projekt sachlich abtrennbar und städtebaulich bewertbar ist. Das ist zulässig. Eine willkürliche Abtrennung des zweiten Abschnitts ist damit nicht verbunden, zumal nach der Beschlussfassung das Planverfahren auch für den zweiten Abschnitt zeitnah fortgeführt werden soll. Die beiden Planbereiche sind auch nicht sachlich so verzahnt, dass nur eine einheitliche Beschlussfassung in Betracht kommt. Selbstverständlich sind etwaige gebietsübergreifende Aspekte der Planung in beiden Planbereichen zu berücksichtigen. Insofern bestehen aber keine Besonderheiten. Es gelten die allgemeinen Planungsgrundsätze.

Auf die Anlagen 1 - 4 wird verwiesen:

- Anlage 1: Lageplan mit Kennzeichnung/Abgrenzung der Planbereiche 1 und 2
- Anlage 2: Zeichnerischer Teil zum Planbereich 1
- Anlage 3: Textteil zum Planbereich 1
- Anlage 4: Begründung zum Planbereich 1

Beschlussvorschlag:

1. Das laufende Bebauungsplanaufstellungsverfahren "Engener Straße" wird verfahrensrechtlich in zwei getrennt zu behandelnde Planungsbereiche getrennt, und zwar in den

Planbereich Engener Straße Teil 1 (Lebensmitteleinzelhandelsmarkt), welcher eine ca. 6000 m² große Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 3915 betrifft, und den

Planbereich Engener Straße Teil 2, welcher die übrige Flächen des bisherigen Aufstellungsgebietes betrifft.

Die konkrete Abgrenzung der beiden Planbereiche ist aus dem Lageplan (Anlage 1) ersichtlich.

2. Für den Bereich "Engener Straße – Planbereich 1" wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" (§ 13 a BauGB) auf der Grundlage des als Anlage beigefügten Planentwurfs (bestehend aus zeichnerischem Teil, Textteil und Begründung) (Anlagen 2 -4) beschlossen. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer ursprünglich bereits gewerblich genutzten Fläche.
3. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Planung wird voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine entsprechende Vorprüfung wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt durchgeführt. Eine Altlastenuntersuchung wurde durch ein Gutachterbüro 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.

4. Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wird verzichtet. Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung durch Einsichtnahme in den Planentwurf (Zeichnerischer Teil, Textteil und Begründung), der in der Zeit vom 23.01.2008 bis 20.02.2008 zu den üblichen Öffnungszeiten im Hauptamt des Rathauses Geisingen zur Einsichtnahme ausliegt, informieren und sich bis zum 20.02.2008 zur Planung äußern.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, im Anschluss an diese Anhörung die Offenlage durchzuführen und den Behörden und Trägern der öffentlichen Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Geisingen, 08. Januar 2008

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Schmid
Hauptamtsleiter

Anlagen