

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

Begründung gem. § 2a BauGB

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
neues Flst 3915/1 (Vorhabenfläche)	5.522 m ²	Kornmayer / Erwerber UBG
Teil von 3911/1 (Gehwegfläche)	136 m ²	Stadt Geisingen
Teil von 3923 (Gewässerrand)	159 m ²	Stadt Geisingen
Summe (Größe Plangebiet 1)	5.658 m²	

1. Anlass der Planung:

Das Plangebiet liegt im Bereich des gewerblich geprägten Gebietes längs der Engener Straße. Es hat Innenbreichslage und war ursprünglich Teil des Plangebietes („Engener Straße“), für das der Gemeinderat am 13.12.2005 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und eine Veränderungssperre verfügt hat.

Im Mai 2007 hat Fa UBG Projektentwicklungs GmbH & Co. Siebte Beteiligungs KG, Böblinger Straße 29, 71229 Leonberg eine noch zu vermessende Teilfläche von Flst.Nr. 3915 mit ca. 6.000 m² an der Engener Straße erworben und im Mai 2007 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (< 800 m² VK) und einem eigenständigen Backshop (ca. 30 m² VK) eingereicht. Das Vorhaben soll der Umsiedlung des bislang ebenfalls an der Engener Straße angesiedelten Penny-Marktes dienen.

Mit Beschluss vom 15.01.2008 hat der Gemeinderat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren für das jetzige Plangebiet („Engener Straße – Planbereich 1“), das im wesentlichen die vorgenannte Teilfläche umfasst, verfahrensrechtlich zu verselbständigen, um eine beschleunigte Entwicklung dieses Gebietes zu ermöglichen.

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

(§ 2a Nr. 1 BauBG)

Ziel und Zweck der Planung ist, das für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmitteleinzelhandelsmarktes mit einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen 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 gut geeignet für Zwecke einer 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.

Die städtebauliche Vertretbarkeit der Planung bzw. ihrer Auswirkungen wird maßgeblich durch die entsprechende Sondergebietsausweisung speziell für Einzelhandelsnutzung mit Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen erreicht. Die Verkaufsfläche des zulässigen Lebensmittelmarktes wurde dabei bewusst unter der Großflächigkeitsschwelle von 800m² Verkaufsfläche gehalten und der Backshop (max. 35 m²) nur in räumlicher Abgrenzung zugelassen. Ebenso ist gewährleistet, dass der Lebensmittelhandel überwiegt. Non-Food Produkte sind auf max. 30% der Verkaufsfläche reglementiert. Wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns in Geisingen oder anderer Zentraler Orte werden selbst bei Aufrechterhaltung der Einzelhandelsnutzung am Penny-Altstandort im bisherigen Umfang – was prognostisch als ungewiss eingestuft wird – nicht erwartet.

Eine weitere Absicherung der Planziele wurde im Zuge eines städtebaulichen Vertrages vorgenommen, der am 25.03.2008 zwischen der Stadt einerseits und der Fa UBG Projektentwicklungs GmbH & Co. Siebte Beteiligungs KG und Herrn Bernd Kornmayer andererseits abgeschlossen worden ist. Den Festsetzung des Bebauungsplans wurde darin ausdrücklich zugestimmt. Den Eigentümerbelangen ist damit Rechnung getragen; insbesondere auch denjenigen von Herrn Kornmayer, der eine Wiedernutzbarmachung der bisherigen Brachfläche erwartet.

Zugleich wird mit der Planung und dem städtebaulichen Vertrag schließlich auch der Streit über die vom bisherigen Eigentümer beantragte, aber von der Stadt als städtebaulich nicht sinnvoll angesehene Mischnutzung (Wohnen und Büros) im Plangebiet im Sinne der Stadt erledigt.

3. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird zur Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. 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 Immissionsproblema-

tik 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
08.04.2008

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner