

# Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Bebauungsplan „Engener Straße - Planbereich 2“

**Begründung gem. § 2a BauGB**

**Entwurf**

## **1. Hintergrund der Planung**

Das Plangebiet liegt im Bereich des gewerblich geprägten Gebietes längs der Engener Straße. Es hat Innenbereichslage 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, um eine geordnete Entwicklung dieses Gebietes zu ermöglichen.

Mit Beschluss vom 15.01.2008 hat der Gemeinderat beschlossen, dass Bebauungsplanverfahren in zwei getrennte Abschnitte zu gliedern und den Planbereich 1 vorgezogen zu entwickeln.

Das Verfahren für den Planbereich 1 ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Der Gemeinderat hat am 15. April 2008 den Bebauungsplan „Engener Straße – Planbereich 1“ beschlossen. Der Plan ist am 23. April 2008 in Kraft getreten. Der Planbereich 1 weist die Baufläche für einen zeitgemäßen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt (< 800 m<sup>2</sup> VK) und einen eigenständigen Backshop (mit ca. 30 m<sup>2</sup> VK) aus. Die Baugenehmigung für ein entsprechendes Bauvorhaben ist erteilt. Der Markt wird derzeit plangemäß errichtet.

## **2. Ziele, Zwecke und wesentlich Auswirkungen der Planung**

Ziel und Zweck der für den Planbereich 2 weiter entwickelten Planung ist, auf diesen für die Stadt wichtigen Bauflächen 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 ein geordnetes Baurecht für gewerbliche Nutzungen zu schaffen und damit auch städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, welche bei Nicht-Überplanung aufgrund der im Rahmen von § 34 BauGB bestehenden Bandbreite zulässiger Nutzungen ansonsten entstehen können.

Folgende Aspekte liegen der Planung federführend zugrunde:

- 1) Eingrenzung des Plangebietes
- 2) Bestandsorientierte Ausweisung der Flächen als ein einheitliches Gewerbegebiet (GE)
- 3) Festsetzung von Nutzungsausschlüssen zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen, insbesondere Ausschluss von weiterem Lebensmitteleinzelhandel

## **1) Eingrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2005 und dem nachfolgenden Abtrennungsbeschluss vom 15.01.2008 (siehe oben 1. Hintergrund) verkleinert. Es werden nach dem jetzigen Zuschnitt des Planbereichs 2 nur noch die Flächen überplant, die bereits baulich genutzt werden und für die ein Planerfordernis zur Entwicklung des gewünschten Gewerbegebietes besteht. Das Planverfahren für die nicht mehr in den Planbereich einbezogenen Flächen wird eingestellt.

## **2) Nutzungsart Gewerbegebiet (GE)**

Hinsichtlich der möglichen Nutzungen wird die einheitliche Festsetzung der Gebietsfläche als „Gewerbegebiet“ (GE) befürwortet. Zulässig sind dort die in § 8 BauNVO vorgesehenen Nutzungen einschließlich der dort bestimmten ausnahmsweisen Nutzungen, soweit nicht konkrete Nutzungsausschlüsse formuliert sind (dazu nachfolgend 3). Die Gebietsgrundstücke sind für die gewerbliche Nutzung gut geeignet. Das gilt einerseits aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der guten Erschließung über die Ortseingangsstraße. Andererseits spricht insbesondere der vorhandene Bau- und Nutzungsbestand, der ganz überwiegend durch gewerbliche Nutzungen verschiedenster Art geprägt ist, für eine GE-Festsetzung. Wohnnutzung ist nur punktuell in untergeordnetem Umfang vorhanden (2 Wohnungen im 1.OG auf Grundstück Flst.Nr. 3915, zur Straße gelegenes Gebäude). Perspektivisch ist hier eine Umnutzung für Gewerbe städtebaulich sinnvoll, weil sich die Wohnungen als Fremdkörper zwischen der im Übrigen ausschließlich gewerblichen Nutzung zeigen. Die GE-Festsetzung erfolgt insofern unter ausdrücklicher Berücksichtigung des Umstandes, dass die bestehenden Baugenehmigungen Bestandsschutz für die Wohnnutzungen gewähren, und zwar mit dem Ziel, bei künftigen Veränderungen im Bau- und Nutzungsbestand die städtebaulich gewünschte Nutzungsart als einheitliches GE durchsetzen zu können. Dies erscheint nicht unangemessen, weil einerseits das im derzeitigen Bestand angelegte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ohnehin über wechselseitige Rücksichtnahme zu lösen ist – was bislang auch ohne Beanstandungen gelingt -, andererseits aber durch die Planung die künftige Entwicklung des Gebietes gesichert werden soll. Maßgeblich wurde hierbei auch berücksichtigt, dass der Eigentümer der Wohnungen, Herr Bernd Kornmayer, im Rahmen eines am 25.03.2008 geschlossenen städtebaulichen Vertrages sein Einverständnis zur GE-Festsetzung auf diesen Flächen erklärt hat. Vor diesem Hintergrund wurde für die Wohnungen auch von einer Bestandsfestsetzung über § 1 Abs. 10 BauNVO abgesehen, weil dies die unerwünschte Situation entgegen der Zielsetzung perpetuieren würde.

## **3) Nutzungsausschlüsse**

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden bestimmte im Gewerbegebiet ansonsten allgemein zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen bzw. Nutzungsarten ausgeschlossen, §1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO.

### **Tankstellen**

Im Plangebiet sind Tankstellen unzulässig.

Der Ausschluss von Tankstellen rechtfertigt sich maßgeblich unter dem Aspekt, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße und der Autobahnaus-/auffahrt eine solche Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Engener Straße, insbesondere auch durch überörtlichen LKW-Verkehr, zu befürchten wäre, die im Rahmen der bestehenden Erschließungsverhältnisse zu städtebaulich unerwünschten Störungen und Belästigungen führen würde, zumal adäquate Wendeanlagen, die den überörtlichen Verkehr wieder auf die Bundesstraße zurückbringen könnten nicht vorhanden sind.

Die ehemalige Tankstellennutzung auf dem Grundstück Flst. Nr. 3905 ist seit vielen Jahren aufgegeben. Die Tankstelleneinrichtungen sind abgebaut. Das Grundstück wird für andere gewerbliche Zwecke (Fertigung und Vertrieb von Elektronikteilen) genutzt. Der Ausschluss berührt daher Bestandsschutzinteressen nicht.

### **Vergnügungsstätten**

Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigt sich maßgeblich unter den Aspekten, dass zum einen die Flächen zur Nutzung in den klassischen Segmenten des Gewerbes (Produktion und Handel) vorbehalten werden sollen und zum anderen dass der Betrieb von Vergnügungsstätten maßgeblich auch zur Nachtzeit erfolgt und in der Nähe gelegene Wohngebiete nicht durch Lärm (Musik, An- und Abfahrtsverkehr) beeinträchtigt werden sollen.

### **Lebensmitteleinzelhandel**

Im Plangebiet ist Einzelhandel mit als zentrenrelevant definierten Sortimenten unzulässig.

Die hierfür erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO) ergeben sich aus folgenden Erwägungen:

Geisingen verfügt in der Kernstadt (in der Hauptstraße oder deren unmittelbarer Nähe) noch über 3 kleinere Lebensmittelläden (2 Bäcker, 1 Metzger, 1 italienischen Gemischt-Laden) sowie einen Drogeriemarkt mit breitem Sortiment (auch Schreibwaren, Süßigkeiten, Getränke etc.); kleinere Lebensmittelversorger finden sich auch in den Stadtteilen Leipferdingen und Kirchen-Hausen. Diese Ladengeschäfte sind als Einrichtungen der verbrauchernahen Versorgung zu bewerten und für die jeweils umliegende Wohnnachbarschaft wichtig und städtebaulich erwünscht, weil sie gerade auch für ältere Menschen Einkaufsmöglichkeiten ohne Nutzung eines KFZ bieten. Die Geschäfte in der Kernstadt stärken zudem deren allgemeine städtebauliche Qualität, um welche sich die Stadt auch anderweitig durch Sanierung nachhaltig bemüht.

Maßgebliches Ziel des Ausschlusses ist es insofern, diese als städtebaulich wichtig einzustufenden Nahversorgungsstrukturen zu sichern und gegebenenfalls auch weiter zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund ist die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Produkten im Plangebiet als unerwünscht einzustufen, weil naheliegend Kaufkraftabflüsse zu erwarten wären, die bei Summation zu einer Bestandsgefährdung der Betriebe in der Kernstadt und den

Stadtteilen führen können. Entsprechende Nutzungsausschlüsse sind gerade auch im Plangebiet erforderlich, weil der sich im Planbereich Engener Straße Teil 1 künftig gewollt ansiedelnde moderne Penny-Markt für die umliegenden Grundstücke im Planbereich 2 als Zentrum einer städtebaulich unerwünschten Agglomeration von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten herausbilden könnte (so auch der Hinweis der Stadt Donaueschingen im Verfahren zum Planbereich 1), dessen Sogwirkung die schutzwürdigen Läden beeinträchtigen kann.

Bereits im Zuge der Entwicklung des Planbereichs 1 wurde zur Abgrenzung der zentrenrelevanten von den nicht zentrenrelevanten Sortimenten eine Sortimentsliste entwickelt, die auch jetzt – nach Überprüfung – zugrundegelegt wird. Die Liste geht von der Überlegung aus, welche Sortimente in der Kernstadt bzw. in den Geschäften der Stadtteile erhalten werden sollen bzw. – soweit die Sortimente noch nicht oder nicht mehr vorhanden sind – perspektivisch entwickelt werden sollten. Die Liste beinhaltet eine sachangemessene auf die Verhältnisse von Geisingen zugeschnittene Beschränkung/Differenzierung.

Angesichts der hohen Bedeutung, die der Entwicklung einer funktionierenden Nahversorgungsstruktur beigemessen werden, müssen die Belange der von den einschränkenden Festsetzungen etwaig betroffenen Grundstückseigentümer zurückstehen. Bestandsnutzungen sind nicht gefährdet. Entschädigungsansprüche nach den §§ 42 ff. BauGB stehen nicht an. Die Ansiedelung des Penny-Marktes im bereits beschlossenen Planbereich 1 steht mit dem Ausschluss nicht in Widerspruch. Sie ist städtebaulich gewollt, um an der Engener Straße einen modernen Lebensmittelmarkt in angemessener Größe zu erhalten. Gleichzeitig konnte dabei im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages auch gesichert werden, dass auf den südlich angrenzenden Grundstücksflächen im Zuge der weiteren Planung weiterer Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wird.

### **3. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan wird zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Planung führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

Gemäß § 13 a BauGB wurde auf der Grundlage eingehender Ortsbesichtigung eine umweltrechtliche Vorprüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt. Vorgeprüft wurden die Aspekte

- Boden/Altlasten
- Natur (Tiere/Pflanzen)
- Wasser-/Gewässerschutz/Hochwasser
- Immissionsschutz

Die Vorprüfung hat ergeben: Alle Umweltbelange sind durch die Überplanung allenfalls geringfügig berührt. Überplant werden ausschließlich baulich bereits genutzte Flächen, welche im Flächennutzungsplan zur gewerblichen Nutzung vorbestimmt sind. Die ökologische Eingriffsintensität ist gering. Die Flächen sind weitgehend bereits versiegelt oder gekiest. Schutzwürdige Pflanz- oder Tierbestände sind ersichtlich nicht betroffen. Die Hochwasserproblematik ist durch die vorgesehene Anschüttung des Geländes ausreichend minimiert. Notwendige Gewässerabstände werden eingehalten. Sonstige Belange des Gewässerschutzes

sind ebenfalls nicht signifikant berührt. Bodenverunreinigungen sind nicht zu erwarten bzw. gering. Eine Altlastenuntersuchung für die Grundstücke des alten Sägewerks wurde durch ein Gutachterbüro in Abstimmung mit dem Landratsamt bereits in anderem Zusammenhang durchgeführt. Für das Plangebiet abwägungsrelevante Verunreinigungen wurden hierbei nicht festgestellt. Im übrigen gibt es keine weiteren Verdachtsflächen. Die üblichen Vorkehrungen beim Aushub von Bodenmaterial sind zu treffen. Besondere Immissionsprobleme sind für die Gewerbeflächen nicht zu erwarten. Das Gebiet ist gewerblich vorgeprägt und aufgrund der Erschließung durch die Kreisstraße für gewerbliche Nutzungen gut geeignet. Eine besondere Immissionsproblematik ist im Plangebiet oder in angrenzenden Gebieten ebenfalls nicht zu erwarten. Die nördlich des Planbereichs verlaufende Eisenbahntrasse ist unvermeidbare Vorbelastung. 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.

An der Vorprüfung wurden die zuständigen Stellen des Landratsamtes beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB sowie den Verzicht auf eine Umweltprüfung erhoben (siehe Stellungnahme vom 18.07.2008).

#### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Fläche ausgewiesen.

Geisingen,  
den 30. Juli 2008

Walter Hengstler  
Bürgermeister

Thomas Kreuzer  
Stadtplaner