

TOP 1 - öffentlich**Bebauungsplan „Engener Straße – Planbereich 2“, Geisingen
- Entwurf und Offenlage des Planbereichs 2**

Auf die folgenden Anlagen wird verwiesen:

1. Zeichnerische Teil zum Planbereich 2
2. Textteil zum Planbereich 2
3. Anlage zum Textteil – Liste der zentrenrelevanten Sortimente
4. Begründung zum Planbereich 2

Nachdem der Bebauungsplan „Engener Straße – Planbereich 1“ am 23. April 2008 in Kraft getreten ist, sollen jetzt für einen Planbereich 2 weitere Flächen mit einem Bebauungsplan überplant werden.

Im Plangebiet 2 wurde gemäß § 13 a BauGB 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.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „Engener Straße – Planbereich 2“ wird zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30. Juli 2008 wird gebilligt.
3. Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wird verzichtet.
Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung durch Einsichtnahme in den Planentwurf (Zeichnerischer Teil, Textteil mit Anlage und Begründung), der in der Zeit vom 20.08.2008 bis 22.09.2008 zu den üblichen Öffnungszeiten im Hauptamt des Rathauses (Zimmer.208) zur Einsichtnahme öffentlich ausliegt, informieren und sich bis zum 22.09.2008 zur Planung äußern. Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen nicht vor.

Geisingen, 29. Juli 2008

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Schmid
Hauptamtsleiter

Anlagen