

## **Änderung des Bebauungsplans „Oberes Ried“ Gemarkung Geisingen**

### **Auswertung und Entscheidung über die im Rahmen der Stellungnahme betroffener Bürger und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Bedenken und Anregungen**

## **Teil A**

### **Beteiligung der Behörden, sonstiger TÖB sowie Nachbargemeinden im Rahmen der Anhörung vom 06.08.2009 bis 21.09.2009**

<b>Nr.</b>	<b>Verteiler</b>	<b>Antworten</b>
1.	Landratsamt Tuttlingen Gesammelt 5 Exemplare an Dezernat für Bau, Umwelt, ländlicher Raum Bahnhofstraße 100, 78532 Tuttlingen	gesammelte Stellungnahmen v. 15.09.2009
2.	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg Albertstraße 5, 79104 Freiburg i.Br.	keine BAH
3.	Industrie- und Handelskammer SBH Romäusring 4, 78050 VS-Villingen	21.09.2009
4.	Handwerkskammer, Abt. Wirtschaftsförderung Webersteig 3, 78462 Konstanz	keine BAH
5.	Energiedienst Netze GmbH, Schildgasse 20, 79618 Rheinfeldern	Stellungnahme 25.08.2009
6.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Bismarckallee 18 - 20, 79098 Freiburg i.Br. <i>Bisher Oberfinanzdirektion</i>	keine Antwort
7.	Wehrbereichsverwaltung Süd, Postfach 10 52 61, 70045 Stuttgart	keine BAH
8.	Zweckverband Wasserversorgung "Unteres Aitrachtal" Schloßplatz 2, 78194 Immendingen	keine Antwort
9.	Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg Johannesstraße 27, 78056 VS-Schwenningen	Stellungnahme v. 19.08.2009

- |  |  |
|--|--|
| 10. Regierungspräsidium Freiburg<br>Dienstszitz Donaueschingen,<br>Irmastraße 11, 78166 Donaueschingen<br>Abteilung Umwelt<br><i>bisher Gewässerdirektion Donau-Bodensee</i>       | keine BAH  |
| 10a) Regierungspräsidium Freiburg<br>Dienstszitz Donaueschingen<br>Max-Egon-Straße 18, 78166 Donaueschingen<br>Abteilung Straßenwesen und Verkehr                                  | keine BAH<br>(Bundesstraße)                        |
| 11. Regierungspräsidium Freiburg,<br>- Referat 21 - Raumordnung<br>- Referat 53.1 - Gewässer 1. Ord./ Hochwasserschutz<br>- Referat 25 – Denkmalpflege<br>Abhofach, 79083 Freiburg | Stellungnahmen<br>vom 13.08.2009<br>und 26.08.2009 |
| 12. Kabel BW, Planung NE3<br>Goldenbühlstraße 15, 78048 Villingen-Schwenningen   | Stellungnahme<br>04.09.2009                        |
| 13. DB Services Immobilien GmbH<br>Niederlassung Karlsruhe<br>Liegenschaftsmanagement<br>Bahnhofstraße 5<br>76137 Karlsruhe  | Stellungnahme<br>v. 10.08.2009                     |
| 14. badenova AG & Co. KG<br>Tullastraße 61<br>79108 Freiburg i. Br.  | Stellungnahme<br>v. 27.08.2009                     |
| 15. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH<br>Adolf-Kolping-Straße 2-4<br>78166 Donaueschingen   | Stellungnahme<br>v. 03.09.2009                     |
| 16. Stadt Donaueschingen<br>Rathausplatz 2<br>78166 Donaueschingen   | keine Antwort                                      |
| 17. Stadt Bad Dürkheim<br>Luisenstraße 4<br>78073 Bad Dürkheim   | keine BAH  |
| 18. Gemeinde Immendingen<br>Schlossplatz 2<br>78194 Immendingen  | keine BAH  |
| 19. Stadt Engen<br>Hauptstr. 11<br>78234 Engen   | keine Antwort                                      |

20. Stadt Tengen    keine Antwort  
Marktstr. 1  
78256 Tengen
21. Stadtverwaltung Blumberg    keine BAH  
Postfach 120  
78170 Blumberg

## **Nr. 1      Landratsamt Tuttlingen**

### Übersicht:

Der Aufstellung des obigen Bebauungsplanes stehen rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, nicht entgegen. Eigene Planungen und Maßnahmen unsererseits stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Da mit der Planung verschiedene Belange berührt werden, bitten wir, die beigefügten Stellungnahmen des Planungsamtes Straßenbaubehörde (vgl. 1.1), der Naturschutzbehörde (vgl. 1.2), des Wasserwirtschaftsamts (vgl. 1.3), des Gesundheitsamts (vgl. 1.4), der Straßenverkehrsbehörde (vgl.1.5) und des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz (vgl. 1.6) zu beachten.

Von Seiten der Gewerbeaufsicht, des Forstamts, des Landwirtschaftsamts, des Vermessungsamts, der Unteren Flurbereinigungsbehörde und des Nahverkehrsamtes werden keine Bedenken oder Anregungen erhoben.

### **Nr. 1.1      Planungsamt Straßenbaubehörde**

#### Bedenken, Hinweise und Anregungen:

Das Baugebiet „Oberes Ried“ in Geisingen liegt links im Zuge der K 5942 von NK 8017 010 nach NK 8017 029 ca. Station 0,147 – 0,258 außerhalb der OD und Station 0,258- 0,310 innerhalb der OD. Die OD- Grenze liegt bei Station 0,258. Die Erschließung ist über einen vorhandenen Anschluss an die K5942 bei ca. Station 0,270 vorgesehen. Der Anschluss soll umgebaut werden.

Die Details der Planung des Anschlusses „Am Espen“ an die K5942 seien mit der Straßenbaubehörde abzustimmen. Die Änderung oder Neuanlage von Zufahrten zur K 5942 innerhalb der OD müsse mit der Straßenbaubehörde im Einzelfall abgestimmt werden ([berücksichtigt im Textteil Nr. 12](#)).

Einzelzufahrten von den Grundstücken zur K5942 außerhalb der OD würden nicht zugelassen. Dies solle im Bebauungsplan durch entsprechende Planzeichen dargestellt werden.

Die freizuhaltenden Sichtfelder (Richtung Stadtmitte 10/70m, Richtung B31 10/200m) beim Anschluss „Am Espen“ seien durch entsprechende Planzeichen im Bebauungsplan darzustellen. Entsprechend sei für die freizuhaltenden Sichtfelder (3/70 m) im Bereich der Zufahrten zur K5942 zu verfahren. Die Sichtfelder sollten von jeder sichtbehindernden

den Bebauung, Benützung, Bepflanzung, Einfriedung u.ä. in einer Höhe ab 80 cm über Oberkante Fahrbahnrand freigehalten werden.

(berücksichtigt im Textteil Nr. 5).

Das Straßenbauamt weist für die Bereiche längs der Kreisstraße K5942 auf die Beschränkungen nach § 22 StrG Baden- Württemberg hin: Danach ist im Außenbereich ein anbaufreier Streifen mit 15 m Breite freizuhalten. Diese Beschränkung gelte auch für Werbeanlagen. In der Anbaubeschränkungszone zwischen 10 und 30 m dürften nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden, erstellt werden. Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 (5) BauNVO sowie Garagen dürften in diesem Anbauverbotsstreifen nicht errichtet werden. Durch entsprechende Planzeichen ist dies im Bebauungsplan zweifelsfrei zu kennzeichnen.

Aus dem Baugebiet dürfe kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden (berücksichtigt im Textteil Nr. 12). Sollte aufgrund des geplanten Baugebietes Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächte u. ä.) der K5942 erforderlich werden, so habe die Kosten hierfür die Stadt zu tragen. U.U. erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der K 5942, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde / Landkreis Tuttlingen vorgenommen werden dürfen (berücksichtigt im Textteil Nr. 12).

Eine u. U. geplante Bepflanzung (z.B. Baumreihe) im Bereich Kreisstraße müsse mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.

Bei der Neupflanzung von Bäumen i. Z. der Kreisstraße sei der erforderliche lichte Raum freizuhalten. Ebenfalls dürfe durch die Neupflanzungen keine Sichtbeeinträchtigung für den in die K 5942 einfahrenden Verkehr entstehen (berücksichtigt im Textteil Nr. 11).

Es wird weiter darauf hin gewiesen, dass aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der K 5942 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen abgeleitet werden können. (berücksichtigt im Textteil Nr. 12).

Wir bitten am Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren beteiligt zu werden. (berücksichtigt im Textteil Nr. 12).

#### Stellungnahme:

Den Anregungen und Hinweisen ist über die zeichnerischen Festsetzungen (Definition der Verkehrsflächen; Bestimmung der überbaubaren Flächen; Beschränkung von Nebenanlagen) und die textlichen Festsetzungen (insbesondere Nr. 5, 11 und 12) hinreichend Rechnung getragen. Eine weitere Ergänzung des Planes wird nicht für erforderlich angesehen. Der Bebauungsplan schafft den erforderlichen städtebaulichen Rahmen

für den Ausbau der straßenmäßigen Erschließung, u.a. auch im Bereich des Anschlusses zur K5942.

Die erwähnten verkehrlichen Belange (Anbaubeschränkungen in räumlicher Nähe zur Kreisstraße; Sichtfreihaltung an Kreuzungen und Einmündungen) sind mit der positiven Definition der Verkehrs- und der an diesen gelegenen Bauflächen, welchen hinreichenden Abstand zur Kreisstraße aufweisen, und der weitgehenden Einschränkung von Nebenanlagen außerhalb der definierten Bauflächen angemessen berücksichtigt. Eine weitergehende Ausweisung von Anbaubeschränkungen oder Sichtdreiecken scheint nicht erforderlich.

Selbstverständlich werden die Details einer etwaigen Ausführungsplanung des Anschlusses „Am Espen“ an die K5942, die evtl. Pflanzung von Bäumen und alle weiteren Maßnahmen mit dem Planungsamt der Straßenbaubehörde rechtzeitig abgestimmt. Dies gilt auch, falls Zufahrten zur Kreisstraße geändert oder neuangelegt werden sollen. Vorkehrungen hierüber sind im Bebauungsplan jedoch nicht erforderlich; dies kann der nachgelagerten Ausführungsplanung bzw. entsprechenden Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben. Entsprechend wird auch ein genereller, planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelzufahrten nicht für sinnvoll erachtet. Darüber hinaus ist die Straßenbaubehörde beim Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren bei Baumaßnahmen zu beteiligen.

Im übrigen berücksichtigt die Planung, dass kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden; ebenso ist die Kostentragungspflicht der Stadt bei etwaigen baulichen Änderungen berücksichtigt.

Klarzustellen ist in diesem Zusammenhang, dass die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen in keiner planerischen Abhängigkeit mit den ebenfalls vorgenommenen Änderungen zur Art der baulichen Nutzung stehen, diese Änderungen also unabhängig voneinander Geltung beanspruchen.

## **Nr. 1.2    Untere Naturschutzbehörde**

### Bedenken, Hinweise und Anregungen:

Dem Bebauungsplan stehen keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen entgegen. Der Planbereich grenzt an ein gesetzlich geschütztes Biotop an (Altarm der Donau, Nr. 8017-327-0027). Ebenso grenzt ein FFH- Gebiet „Nördliche Baaralb und Donau bei Immendingen“ Nr. 8017-341 an.

Eigene Planungen und Maßnahmen der Naturschutzbehörde stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Das Vorhaben soll als beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn eine bestimmte, im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche, nicht überschritten wird. Das Gesetz unterscheidet verschiedene Falltypen, wobei im vorliegenden Fall von einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (Plangebiet 19.608 m<sup>2</sup>) auszugehen ist. Es entfällt hier die Pflicht zur Umweltprüfung. Unbe-

schadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde aber auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Wegen dieser Fiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Stellungnahme:

Die Hinweise sind bereits in der Planung berücksichtigt.

### **Nr. 1.3      Wasserwirtschaftsamt**

#### **Nr. 1.3.1    Kommunales Abwasser**

Bedenken, Hinweise und Anregungen:

Das vorgesehene Baugebiet ist im Teilentwässerungsplan „Südlich der Bahnlinie“ aus dem Jahre 2000 flächenmäßig als Entwässerungsgebiet im Trennsystem erfasst. Die notwendigen Regenwasserbehandlungsanlagen sind erstellt.

Die Entwässerung hat entsprechend der wasserrechtlichen Entscheidung vom 12.09.2000 zu erfolgen. Abweichungen dürfen nur nach Absprache mit uns vorgenommen werden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung sind bereits die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.99 mit aufzunehmen.

Stellungnahme:

Die Abwasserbelange sind in der Planung berücksichtigt. Die Notwendigkeit weiterer planungsrechtlicher Festsetzungen besteht nicht.

Zur Information kann in Abstimmung mit dem Ingenieurbüro Kühnle folgendes erläutert werden:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Die genauen Spezifikationen erfolgen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit den Fachbehörden unter Beachtung der von diesen benannten Regelwerken.

### **Nr. 1.3.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz**

#### Bedenken, Hinweise und Anregungen:

Die Wasserversorgung ist druck- und mengenmäßig sicherzustellen. Die zur Erschließung des Baugebiets erforderlichen Wasserversorgungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

Die Belange des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung sind zu berücksichtigen.

#### Wasserversorgung:

Wir gehen davon aus, dass die Wasserversorgung des Baugebietes druck- und mengenmäßig sichergestellt ist.

#### Bauen im Grundwasser:

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an den Überschwemmungsbereich der Donau (s. Hochwassergefahrenkarte). Da für den überplanten Bereich keine längerfristigen Grundwasserstandsdaten vorliegen, ist der Hochwasserstand der Donau mit einer hundertjährigen Auftretenswahrscheinlichkeit (HQ100) als Anhaltspunkt für zu erwartende Grundwasserhochstände heranzuziehen. Im Extremfall muss im überplanten Bereich mit Grundwasserständen bis auf Geländehöhe gerechnet werden.

Da nach unserer Kenntnis die Grundwasserstände bereits bei normalen Verhältnissen im Bereich von 1,5 bis 2,5 Metern unter Geländeoberkante liegen, sollte auf eine Unterkellerung von Gebäuden verzichtet werden.

Sollte im Zuge der Bebauung Grundwasser freigelegt werden, so ist dies dem Landratsamt Tuttlingen/Wasserwirtschaftsamt unverzüglich anzuzeigen. Im Fall einer ggf. notwendigen Grundwasserhaltung ist beim Landratsamt Tuttlingen/Bau- und Umweltamt eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

#### Grundwasserneubildung:

Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

#### Stellungnahme:

Die Aspekte der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes sind in der Planung bereits berücksichtigt.

Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht erforderlich.

### **Nr. 1.3.3 Bodenschutz**

#### Bedenken, Hinweise und Anregungen:

Die Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes und des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes sind zu berücksichtigen.

Die Stadt Geisingen beabsichtigt durch die Vorlage des Bebauungsgebietes „Oberes Ried“ die Anpassung des bestehenden Gewerbegebietes. Der Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2 ha. Aufgrund der Vorbelastung durch die bereits bestehende Bebauung, die früheren Bodenbewegungen auf dem Gelände und die frühere Nutzung sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorhanden.

Daher kann auf eine Bewertung der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen verzichtet werden.

Auf Ausgleichsmaßnahmen für die weitere Bebauung der noch zur Verfügung stehenden Freifläche und deren Versiegelung kann deshalb unsererseits auch verzichtet werden.

**Grundsätzlich** besteht das Bestreben Maßnahmen vorzusehen, die zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durch den Eingriff geeignet sind.

Bei der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden unter 12. Hinweise bezüglich den grundsätzlichen Minimierungsmaßnahmen/ Vermeidungsmaßnahmen des Bodenschutzes, bereits Angaben gemacht.

Jedoch sollte zusätzlich bei der Umsetzung und weiteren Bebauung des Bebauungsplanes auf folgende Ausführung geachtet werden, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen:

1. Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten.
2. Die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten...) ist zu berücksichtigen.
3. Der fruchtbare und kulturfähige Boden ist zu erhalten.
4. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden, soweit noch vorhanden, entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, zwischen zu lagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen.
5. Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung von Boden, sofern dieser unbelastet ist, zu berücksichtigen ist. (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material).
6. Wird für evtl. Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial oder Recyclingmaterial, das, abgesehen von baustoffspezifischen Parametern, die Zuordnungswerte Z0 der VwV Bodenmaterial enthält, verwendet werden.

#### Stellungnahme:

Planungsrechtlich sind die gegebenen Hinweise bereits hinreichend berücksichtigt.

#### **Nr. 1.3.4 Altlasten**

##### Bedenken, Hinweise und Anregungen:

Die Belange des Sachgebiets Altlasten sind bereits in den Textteil des Bebauungsplanes (unter Bezug auf unser Schreiben vom 08.06.2009) eingearbeitet.

Stellungnahme:

Weitere planungsrechtliche Vorkehrungen sind nicht erforderlich.

**Nr. 1.4    Gesundheitsamt**

Bedenken, Hinweise und Anregungen:

Das Gebiet „Oberes Ried“ schließt direkt an das Gebiet „Engener Straße-Planbereich 2“ an. Unsere Ausführungen vom 21.08.2008 zur Engener Straße gelten auch hier. Im übrigen sind die uns betreffenden Belange im Textteil bereits berücksichtigt.

Stellungnahme:

Es sind keine hygienisch relevanten Tatbestände bekannt oder ersichtlich.

**Nr. 1.5    Straßenverkehrsbehörde**

Bedenken, Hinweise und Anregungen:

Gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht der Verkehrssicherheit keine grundsätzlichen Einwendungen. Bei der Detailplanung des Anschlusses an die K 5942 bitten wir um Beteiligung.

An den jeweiligen Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Stellungnahme:

Planungsrechtlich sind die gegebenen Hinweise bereits hinreichend berücksichtigt.

**Nr. 1.6    Brand- und Katastrophenschutz**

Bedenken, Hinweise und Anregungen:

Die Löschwasserversorgung ist nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 (3.200 Liter/Min.-Teilmengen davon können aus der Donau entnommen werden) zu dimensionieren.

Es ist mindestens 1 Überflurhydrant nach DIN EN 14384 der Größe A, B, B an geeigneter Stelle aufzustellen.

Stellungnahme:

Ein Überflurhydrant mit den Anschlüssen ABB befindet sich an der Ostseite der Engener Straße (siehe Planeintrag B-Plan Engener Str., Planbereich 2). Weitere Hydranten be-

finden sich beim RÜB (Landwirtschaft Pflegeheim) mit den Anschlüssen ABB und im Bereich „Oberes Ried bei“ der Vereinshalle mit den Anschlüssen BB (siehe Planeintrag). Zusätzlich befindet sich der Altarm der Donau in nächster Nähe, ebenso ist die Donau selbst benachbart. D.h. die geforderte Löschwassermenge kann jederzeit bereitgestellt werden. Es sind keine weiteren Vorkehrungen für die Löschwasserversorgung zu treffen

### **Nr. 3      IHK**

#### Bedenken, Hinweise und Anregungen:

Wir begrüßen und unterstützen die Planungen, da diese die bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (vor allem in der Kernstadt) sowie die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen schützen.

Weitere Beteiligung erwünscht.

#### Stellungnahme:

Die Anregungen stehen im Einklang mit der Planung.

### **Nr. 5      Energiedienst AG**

#### Bedenken, Hinweise und Anregungen:

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits grundsätzlich keine Einwände.

Vorhandene Anlagen der Energiedienst Netze GmbH sind zu beachten.

Das Plangebiet wird südöstlich von der 20-kV- Freileitung Fürstenberg- Geisingen, Anl. Nr. 1'204'00 tangiert.

Detailfestlegungen und Vergabe der Bauarbeiten an qualifizierte Fachfirmen erfolgen in Koordination mit den übrigen Erschließungsträgern. Dies könnte z.B. auch im Rahmen einer Gesamtausschreibung erfolgen. Wir benötigen eine Vorlaufzeit von mindestens 6 Wochen. Ansprechpartner ist unser Projektleiter Herr Biniasz (Tel. 07623/ 92-2864).

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen und stehen Ihnen für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

#### Stellungnahme:

Weitere planungsrechtliche Vorkehrungen sind nicht erforderlich.

### **Nr. 9      Regionalverband Schwarzwald- Baar- Heuberg**

#### Bedenken, Hinweise und Anregungen:

Das Plangebiet reicht, laut Raumnutzungskarte des Regionalplans im Maßstab 1:50.000, in einen schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft (nicht abwägungsfähiges Ziel gem. Plansatz 3.2.5 des Regionalplans) hinein.

Das regionalplanerische Ziel ist der Erhalt des derzeitigen Umfangs von natürlichen Überschwemmungsgebieten und der Schutz vor Nutzungen, welche die derzeitige Retentionsfähigkeit vermindern. Wir empfehlen daher, die Stellungnahmen der für den Hochwasserschutz zuständigen Fachbehörden zu beachten.

Aufgrund der ausschließlichen Überplanung baulich bereits genutzter Flächen werden jedoch aus alleiniger Sicht des Regionalverbandes Schwarzwald- Baar- Heuberg keine Anregungen oder Bedenken hervorgebracht.

Vielmehr begrüßen wir das Vorgehen der Stadt, durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im in Nachbarschaft zum neuen Penny- Markt gelegenen Gewerbegebiet, der Bildung einer mit negativen raumordnerischen und städtebaulichen Folgeeffekten verbundenen räumlichen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben (Agglomeration) entgegenzuwirken.

Damit entspricht die Planung der des Regionalverbandes, der im Rahmen der Regionalplanfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ entlang der Engener Straße in Geisingen keinen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte (jeglicher Art) vorsieht.

#### Stellungnahme:

Die Bemerkungen stehen mit der Planung im Einklang.

Den Belangen des Hochwasserschutzes ist Rechnung getragen.

### **Nr. 11.1 RP Freiburg Ref. 21 Höhere Raumordnungsbehörde**

#### Bedenken, Hinweise und Anregungen:

Der im Plangebiet (unter Berücksichtigung der genehmigten und bestandsgeschützten Einzelhandelsnutzung auf dem Flurstück Nr. 3918) vorgesehene Ausschluss von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit einem an der Geisinger Versorgungssituation orientierten zentrenrelevanten Warensortiment wird aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich begrüßt.

Angesichts der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe des entlang der Donau ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes sind im weiteren Verfahren auch die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen (Grundsatz 3.1.10 Landesentwicklungsplan 2002 sowie Planziel 3.2.5 Regionalplan Schwarzwald- Baar Heuberg).

Nach unserem Raumordnungskataster grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes an FFH- Gebiete sowie an die aktuelle Vogelschutznachmeldekulisse an. Es sollte deshalb insoweit sichergestellt sein, dass sich das Vorhaben auf die Schutz- und Erhaltungsziele dieser Natura 2000-Gebiete nicht erheblich auswirkt.

Sofern das Verfahren positiv abgeschlossen wird, bitten wir Sie, die rechtsverbindliche Planung- genauso wie auch den uns bisher noch nicht bekannten rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Oberes Ried“ aus dem Jahr 1973- entsprechend § 26 LplG für das Raumordnungskataster vorzulegen.

Das Landratsamt Tuttlingen sowie unsere Referate 26 (Denkmalpflege), 53.1 (Gewässer 1. Ordnung/ Hochwasserschutz) und 56 (Naturschutz und Landschaftspflege) erhalten Nachricht von diesem Schreiben.

Stellungnahme:

Die Anregungen stehen mit der Planung im Einklang.

Den Belangen des Hochwasserschutzes ist mit den Planfestsetzungen und Hinweisen angemessen Rechnung getragen.

Erhebliche Auswirkungen der Änderungsplanung, die weitgehend den bisherigen Planbestand übernimmt, auf die Schutz- und Erhaltungsziele der angrenzende Natura 2000 Gebiete sind nicht zu befürchten.

**Nr. 11.2      RP Freiburg Ref. 26 Denkmalpflege**

Bedenken, Hinweise und Anregungen:

Wir weisen darauf hin, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26- Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/ 208-3570, Fax: 0761/ 208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch sind wir hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Wir bitten Sie, einen entsprechenden Hinweis gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Plan zu übernehmen.

Stellungnahme:

Der gewünschte Hinweis findet sich bereits im Textteil Nr. 12.

Weitere planungsrechtliche Vorkehrungen sind nicht erforderlich.

**Nr. 12      Kabel BW**

Bedenken, Hinweise und Anregungen:

Gegen den von Ihnen vorgelegten Bebauungsplan „Oberes Ried“ in Geisingen bestehen von unserer Seite keine Bedenken.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel BW, deren Bestand weiterhin gesichert sein muss. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in der jetzigen Lage bestehen bleiben können.

Sollten mit dem Straßenbau Kabelumlegungen erforderlich werden, so setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit uns in Verbindung. Netzerweiterungen sind von unserer Seite nicht vorgesehen.

Stellungnahme:

Weitere planungsrechtliche Vorkehrungen sind nicht erforderlich.

### **Nr. 13    DB Services Immobilien GmbH**

#### Bedenken, Hinweise und Anregungen der DB Netz AG:

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TÖB- Belange keine Einwendungen.

Es ist zu berücksichtigen, dass es von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.

#### Stellungnahme:

Die Vorbelastung des Plangebiets durch die Bahnstrecke wurde gesehen und ist in der Planung bereits berücksichtigt.

Schutzmaßnahmen durch besondere planungsrechtliche Festsetzungen sind im Hinblick auf den Gebietscharakter (GE) im Bebauungsplan nicht erforderlich. Es wurde bewusst keine Wohnnutzung ausgewiesen.

### **Nr. 14    Badenova AG & Co. KG**

#### Bedenken, Hinweise und Anregungen:

Einwendungen: keine

Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden. Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Trassen gemäß DIN 1998 benötigt.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen.

Wir bitten darum, uns weiterhin an dem Verfahren zu beteiligen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Unter Haßlen 1, 78532 Tuttlingen, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.

Stellungnahme:

Es gibt keine planungsrechtlichen Bedenken.

## **Nr. 15 Telekom**

Bedenken, Hinweise und Anregungen:

Die im Planbereich vorhandenen Gebäude sind bereits an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Sollte eine weitere Bebauung erfolgen, müssen neue Telekommunikationslinien ausgelegt werden.

Wir bitten die bestehenden Telekommunikationslinien bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Es gibt keine planungsrechtlichen Bedenken.

## **Teil B**

**Information der Öffentlichkeit durch Planeinsicht, Anhörung bzw. Äußerungsmöglichkeit (Offenlage) vom 20.08.2009 bis 21.09.2009**

Es ging eine Einwendung ein von:

**Joachim Seemann und Timo Moser**

(Schreiben von RA Edelbluth vom 16.09.2009)

Die Einwender sind Eigentümer des im Plangebiet gelegenen Grundstücks Flst. Nr. 3918 (alter Penny-Markt)

Vorgebracht wird:

1. Für den Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels durch eine „Feinsteuerung“ nach § 1 Abs. 9 BauGB fehle es an einem „besonderen städtebaulichen Grund“. Im einzelnen wird dies wie folgt begründet:
  - a) Der Bestand an Einzelhandel im Stadtzentrum bzw. des sonstigen Einzelhandels zur Nahversorgung sei allenfalls oberflächlich ermittelt worden. Eine differenzierte Bestandsaufnahme des angebotenen Sortiments habe

nicht stattgefunden, aus diesem Grund sei auch nicht ersichtlich, nach welchen Kriterien die Stadt Geisingen die Abgrenzung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten getroffen habe. Dies gelte namentlich für die Artikel wie Oberbekleidung, Schuhe, Schnittblumen, Hausrat, Uhren, Musikalienhandel und dergleichen mehr. Einzelhandelsgeschäfte, die diese Sortimente abdecken, seien im Ortszentrum und in den erwähnten Stadtteilen überhaupt nicht vorhanden – und realistisch auch nicht zu erwarten.

- b) Ferner bestünden auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei Errichtung eines weiteren Einzelhandelsmarktes im Gewerbegebiet „Oberes Ried“ eine Gefährdung für vorhandene Geschäfte mit zentrenrelevantem Sortiment überhaupt eintreten würde. Mit der genehmigten Größe von 576 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genieße der auf dem Grundstück der Einwender errichtete Einzelhandelsmarkt (ehemaliger Penny-Markt) ohnehin Bestandsschutz. Dass eine Vergrößerung der Verkaufsfläche über die vom Bestandsschutz erfasste Fläche hinaus zu einer Gefährdung der Nahversorgung führen könne, sei er nicht ersichtlich.
- c) Auch bestehe für die Feinsteuerung des Einzelhandels in der Stadt Geisingen kein erkennbar schlüssiges Konzept. Erst im Jahr 2008 habe die Stadt Geisingen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundstück der Einwender durch Aufstellung eines Bebauungsplanes (Engener Strasse – Planbereich 1) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtungen eines größeren Penny-Marktes geschaffen. Eine Umsiedlung und angemessene Vergrößerung des bestehenden Penny-Marktes sollte ermöglicht werden. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan (Engener Strasse – Planbereich 1) diene auch der neue Standort der „Nahversorgung im Gesamtort“. Wenn aber unmittelbar angrenzende Bereiche der Nahversorgung dienen, sei nicht ersichtlich, warum zum Schutz vor städtebaulich negativen Auswirkungen oder zur weiteren positiven Entwicklung der Nahversorgung im Plangebiet „Oberes Ried“ zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden solle.

Der Schutz der „Kernstadt“ sowie der „in den Stadtteilen vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte“ habe ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan „Engener Strasse – Planbereich 1“ offenbar keine Rolle gespielt. Ein Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandelsortiments wie im Bebauungsplanentwurf „Oberes Ried“ finde sich im Bebauungsplan „Engener Strasse – Planbereich 1“ nicht.

Ein schlüssiges Einzelhandelskonzept lasse sich insofern jedenfalls nicht erkennen, wenn zunächst räumlich angrenzend an das hiesige Plangebiet ein größerer Penny-Markt planerisch ermöglicht werde, dann aber in einem weiteren Schritt „zum Schutz der Nahversorgungsstrukturen“ in der Kernstadt bzw. in den Stadtteilen zentrenrelevanter Einzelhandel im Plangebiet „Oberes Ried“ ausgeschlossen werde.

- d) Darüber hinaus wird die Frage aufgeworfen, ob die Planung insgesamt überhaupt „erforderlich“ im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sei. Es sei nicht ersichtlich, dass der geplante Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels sortiments überhaupt geeignet sei, das städtebauliche Ziel „Schutz der Nahversorgung“ zu erreichen.
2. Zudem wird moniert, die geplanten Festsetzungen würden das Eigentum (Artikel 14 GG) der Einwender in unverhältnismäßiger Weise einschränken. Nach dem gültigen Bebauungsplan im „Oberen Ried“ aus dem Jahr 1973 sei für das Grundstück ein Gewerbegebiet festgesetzt. Nach der maßgeblichen Benutzungsverordnung (1968) sei hier sogar großflächiger Einzelhandel zulässig. Dieses sehr weitgehende Nutzungsrecht werde durch den Bebauungsplanentwurf in unverhältnismäßiger Weise eingeschränkt, in dem eine Festsetzung auf den Bestand mit geringfügig erweitertem Bestandsschutz für Änderungen und Erneuerungen (nach § 1 Abs. 10 BauNVO) erfolge. Die Verpachtung des genehmigten Marktes (mit 576 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem neu errichteten Discounter mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. Backshop sei nahezu unmöglich. Die Einwender würden konkret planen, den bestehenden Markt ebenfalls auf 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern, wobei sich diese Erweiterung auf einen Getränkemarkt beschränken „könnte“. Die Einwender hätten konkrete Interessenten. Der Abschluss entsprechender Verträge hänge aber von der Erweiterungsmöglichkeit des Marktes ab. Es wird insofern angeregt, im Sinne eines verhältnismäßigen Ausgleichs von Eigentümerinteressen und öffentlichem Interesse am Schutz einer funktionierenden Nahversorgung den Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO um eine Regelung zur Erweiterung des genehmigten Einzelhandels auf 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu ergänzen. Mit einer solchen Festsetzung würde lediglich der gegebene Bestandsschutz geringfügig erweitert. Ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung würde durch eine solche Festsetzung im Bebauungsplan nicht drohen, da es sich immer noch um keinen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handeln würde und selbst bei Großflächigkeit kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot gegeben wäre.
3. Schließlich verstoße der geplante Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Artikel 3 GG. Die Einwender wiederholen insofern ihr Argument, dass im unmittelbar angrenzenden Plangebiet und räumlich nur wenige Meter entfernt die Nutzungsmöglichkeit für die Errichtung eines neuen, größeren Penny-Marktes durch den Bebauungsplan aus dem Jahr 2008 erst geschaffen wurde. Dieselbe Nutzung solle aber den Einwendern auf ihrem Grundstück verwehrt werden. Eine hinreichende städtebauliche Rechtfertigung für die Ungleichbehandlung bestehe nicht.

## Stellungnahme und Beschluss

Zu. 1:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zu 1a: Eine Bestandsaufnahme des Einzelhandels ist erfolgt. Die als zentrenrelevant definierten Sortimente orientieren sich nicht allein am Bestand, sondern maßgeblich auch an der Überlegung, dass im Falle eines künftigen Angebotes bisher nicht vorhandener Sortimente dieses vorrangig in den klassischen Einzelhandelsbereichen, namentlich der Kernstadt, städtebaulich erwünscht ist, weil durch diese Konzentration eine Stärkung der als schutzwürdig eingestuften Bereiche erreicht werden soll. Jede weitere auch nur mittelbare Stärkung von Einzelhandelsbereichen außerhalb der als schutzwürdig Bezeichneten (Kernstadt, Ortsteile sowie Nahversorger) soll vermieden werden. Dazu dient der Ausschluss. Die Einschätzung der Einwender, dass die Ansiedlung bestimmter Sortimente generell unrealistisch sein, steht der vorgenommenen Differenzierung nicht entgegen. Bei den genannten Produkten handelt es sich um „klassische Einzelhandelsprodukte“ des typischen Bedarfs, der auch in Geisingen besteht. Es ist daher schon nicht einsehbar, warum die Ansiedlung als „unrealistisch“ bewertet wird. Die Prognose der Ansiedlungswahrscheinlichkeit ist nach den hiesigen Planzielen aber auch nicht maßgeblich für die Differenzierung. Denn jede Ansiedlung der genannten Sortimente soll gesteuert werden, wenn sie erfolgt; das heißt: Die Planung erfasst auch Fälle von eher geringer Ansiedlungswahrscheinlichkeit, da mit deren gesteuerter Ansiedlung in den erwünschten Bereichen bzw. mit deren Ausschluss in anderen Bereichen die schutzwürdigen Bereiche zweifellos in ihrer Attraktivität gesteigert würden.

Zu 1b: Die Bewertung, es bestünden keine Anhaltspunkte dafür, dass der bestehende Einzelhandel in den als schutzwürdig betrachteten Lagen durch eine Ausweitung der Flächen im Plangebiet nicht gefährdet würde, trifft nicht zu. Die wenigen, relativ kleinen Geschäfte des nahversorgungsrelevante Einzelhandels in der Kernstadt sowie in den Stadtteilen werden nach Einschätzung der Stadt augenscheinlich gefährdet und hätten signifikante Kaufkraftabflüsse zu befürchten. Dies gilt namentlich dann, wenn über die von den Einwendern gewünschte Erweiterung auf 799 qm Verkaufsfläche die Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters im Lebensmittelbereich geradezu herausgefordert würde. Der Umsatz, den ein solcher zweiter Markt an der Engener Straße machen sollte, ginge zweifelsohne nicht allein zu Lasten des benachbarten Penny-Marktes, sondern auch zu Lasten der als schutzwürdig angesehenen Einzelhandelsstandorte der Nahversorgung. Wegen der vorliegenden Augenfälligkeit der Verhältnisse sieht sich die Stadt in der Lage, diese Einschätzung auch ohne besondere gutachtliche Bewertung vorzunehmen.

Zu 1c: Auch der Einwand, es bestehe kein schlüssiges Konzept, trifft nicht zu. Der in Bezug genommene Plan „Engener Straße Planbereich 1“ musste nach den zum Zeitpunkt seiner Aufstellung maßgeblichen Verhältnissen zwei Anliegen Rechnung tragen, nämlich zum einen die Umsiedlung des Penny-Marktes zu ermöglichen und damit dessen städtebaulichen gewünschten Erhalt zu ermöglichen, andererseits aber auch die Auswirkungen dieser Planung im Hinblick auf die schutzwürdigen Bereiche gering zu halten. Die getroffenen Festsetzungen tragen diesen Anliegen abwägend Rechnung. Der Standort wurde – u.a. auch wegen der Möglichkeit adäquater Stellplatzanlage – als geeignet bewertet, die zusätzlichen Verkaufsflächen (bewusst beschränkt) unter Berücksichtigung der bereits genehmigten Einzelhandelsflächen als noch vertretbar bewertet.

Der Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels in den angrenzenden Gebieten (Engener Straße Planbereich 2) bzw. jetzt im Gebiet Oberes Ried – unter bewusster Ge-

währung erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO – sieht sich insofern als konsequente Fortsetzung, weil damit gewolltermaßen und sachgerechter Weise verhindert werden soll, dass sich in den Gebieten längs der Engener Straße über die ausgewiesenen und genehmigten Einzelhandelsflächen hinaus weiterer Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten entwickelt, der als schädlich für die als schutzwürdig eingestuften Einzelhandelslagen gesehen wird.

Zu 1d: Auch der Einwand, es fehle dem Plan an der „Erforderlichkeit“, weil der geplante Ausschluss überhaupt nicht zum Schutz der Nahversorgung geeignet sei, trifft nicht zu. Insofern kann auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden. Die Stadt hält es bei Ermöglichung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes mit 799 qm Verkaufsfläche gerade in Kombination mit dem genehmigten Penny-Markt für naheliegend, dass es zu Beeinträchtigungen der Nahversorgungsstrukturen kommt bzw. die gewünschte Aufwertung der Nahversorgungsstrukturen nicht erfolgt.

Zu 2.

Die Bedenken und Anregungen werden zurückgewiesen.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt keine das Eigentumsrecht der Einwender unverhältnismäßig einschränkende Regelung. Soweit die Einwender geltend machen, ihnen würde zuvor bestehendes Baurecht genommen, ist das zwar grundsätzlich zutreffend. Die Stadt sieht, dass hier die Eigentümerinteressen zweifellos erheblich berührt sind und die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten speziell für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten deutlich beschränkt werden. Die Stadt bewertet jedoch im Rahmen des ihr zustehenden Abwägungsspielraumes das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der mit dem Ausschluss von weiterem zentrenrelevanten Einzelhandel verfolgten Ziel des Schutzes der bestehenden Nahversorgungsanlagen in der Kernstadt und den Ortsteilen höher, sodass die Eigentümerinteressen insofern zurücktreten müssen. Entsprechendes gilt im übrigen für die Umstellung auf die BauNVO 1990, deren Ausformung der einzelnen Gebiete als sachgerechte Modernisierung und Anpassung an heutige Erfordernisse gesehen wird. Die Stadt hält die getroffenen Festsetzungen zu Gewährleistung eines erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Absatz 10 BauNVO insofern für ausreichend, um den Eigentümerbelangen angemessen Rechnung zu tragen.

An dieser Bewertung wird auch angesichts der mit den Einwendungen vorgebrachten „konkreten“ Planungsabsicht, den Markt auf 799 qm Verkaufsfläche (ggfs. bei Beschränkung auf Getränkehandel) zu erweitern und an einen vorhandenen Betreiber zu vermieten, festgehalten.

Dem entsprechenden Wunsch nach einer Erweiterung der Bestandsschutzregelung kann nicht entsprochen werden, auch nicht bei einer Beschränkung auf Getränke. Die gewünschte Erweiterung der Verkaufsfläche führt – wie bereits ausgeführt – naheliegend zu nachteiligen Auswirkungen auf die als schutzwürdig angesehenen Nahversorgungsbereiche. Diese Einschätzung gilt auch für einen Getränkehandel, zumal Getränke zum Standardsortiment der Nahversorgung gehören.

Im übrigen sieht sich die Planung im Einklang mit der Raumordnung. Auf die entsprechenden Stellungnahmen der höheren Raumordnungsbehörde (siehe oben 1.) und des Regionalverbandes (siehe oben 2.) wird verwiesen.

Zu 3.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

In der Planung liegt kein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz, weil auf dem Nachbargrundstück die Ansiedlung eines Penny-Marktes ermöglicht wurde. Insofern kann zunächst auf die Ausführungen zu 1c verwiesen werden. Zu ergänzen ist, dass städtebauliche Planung durchaus konkrete Ansiedlungsvorhaben zum Anlass für entsprechende Planungsaktivitäten nehmen kann. Insofern ist richtig, dass die Überplanung des Gebietes „Engener Straße Planbereich 1“ durch einen konkreten Ansiedlungs- bzw. Umsiedlungswunsch des Penny-Marktes angestoßen wurde. Konkrete Erweiterungsabsichten der damaligen Eigentümer des Altstandortes, um den es hier geht, gab es hingegen nicht und wurden auch im Zuge des Planungsverfahren „Engener Straße Planbereich 1“ nicht vorgebracht. Im übrigen war durch den Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre für das Plangebiet „Oberes Ried“ deutlich gemacht, dass hier gegebenenfalls mit Einschränkungen zu rechnen wäre. Auch dieser zeitliche Versatz der konkret geäußerten Ansiedlungswünsche für Grundstücke in unterschiedlichen Plangebieten verdeutlicht, dass eine willkürliche Ungleichbehandlung nicht vorliegt.

Geisingen, den  
01.10.2009

Walter Hengstler  
Bürgermeister

Thomas Kreuzer  
Stadtplaner