

# Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Bebauungsplan „Oberes Ried“

## Begründung gem. § 2a BauGB

### 1. Hintergrund der Planung

Das Plangebiet liegt im Bereich des gewerblich geprägten Gebietes längs der Engener Straße. Es ist weitgehend identisch mit dem Plangebiet des alten Bebauungsplanes „Oberes Ried“ (beschlossen am 13.10.1972, rechtsverbindlich seit 10.01.1973), welcher das Gebiet bereits als Gewerbegebiet ausweist. Für das Gesamtgebiet hat der Gemeinderat am 19.09.2006 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und eine Veränderungssperre verfügt hat, um eine geordnete weitere Entwicklung dieses Gebietes zu ermöglichen. Die Veränderungssperre galt zunächst vom 04.10.2006 bis zum 04.10.2008 und wurde um ein Jahr, also bis zum 04.10.2009 verlängert.

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

Ziel und Zweck der für das „Obere Ried“ weiter zu entwickelnden 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 das bereits bestehende Baurecht für gewerbliche Nutzungen angemessen anzupassen und damit auch städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, welche ohne die Änderungen aufgrund der bestehenden Bandbreite bisher zulässiger Nutzungen ansonsten entstehen können.

Vor diesem Hintergrund geht es zum einen darum, unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Einzelhandelssituation eine städtebaulich unerwünschte weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Produkten im Plangebiet zu verhindern und damit negative städtebauliche Auswirkungen auf die für sachgerecht erachteten (Nah-) Versorgungsstrukturen fernzuhalten. Mittelbar sollen durch die Freihaltung des Gewerbegebietes von weiterem zentrenrelevanten Einzelhandel die bestehenden Nahversorgungsbereiche klarer abgegrenzt und damit im positiven Sinne entwickelt werden.

Zum anderen soll bei dieser Gelegenheit durch Umstellung auf die BauNVO 1990 auch eine Anpassung der zulässigen baulichen Nutzungen an die gewandelten Verhältnisse unter Berücksichtigung der in die BauNVO 1990 eingeflossenen Erfahrungen vorgenommen werden. Für die in Richtung Stadt angrenzenden Gewerbegebiete ist dies mit den zuletzt vorgenommenen Bebauungsplänen bereits umgesetzt worden.

Zusammenfassend liegen der Planung federführend folgende Aspekte zugrunde:

- 1) Anpassung/Eingrenzung des Plangebietes
- 2) Bestandsorientierte Ausweisung der Flächen als ein einheitliches Gewerbegebiet (GE) bei Umstellung auf die aktuelle BauNVO
- 3) Festsetzung von Nutzungsausschlüssen zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen, insbesondere Ausschluss von weiterem Lebensmitteleinzelhandel und Vergügungsstätten
- 4) Festlegungen für den Bestand auf dem Grundstück des alter Pennymarkt

## **1. Nutzungsart Gewerbegebiet (GE)**

Hinsichtlich der möglichen Nutzungen wird weiterhin die bestehende Festsetzung der Gebietsfläche als „Gewerbegebiet“ (GE), beibehalten, was auch der bisherigen Festlegung durch den bestehenden Bebauungsplan entspricht. Der Rahmen der zulässigen Nutzungen soll sich dabei jedoch künftig nach der aktuellen BauNVO (1990) richten. Zulässig sind die in § 8 BauNVO vorgesehenen Nutzungen einschließlich der dort bestimmten ausnahmsweisen Nutzungen, soweit nicht konkrete Nutzungsausschlüsse formuliert sind (dazu nachfolgend Nr. 2). Die Gebietsgrundstücke sind für diese 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 einheitliche GE-Festsetzung. Soweit auf Grundstück Flst.Nr. 3961/1 eine einzelne Wohnnutzung (Wohnhaus) festzustellen ist, hat sich diese in Kenntnis der umliegenden Gewerbenutzung als Fremdkörper im Gebiet entwickelt. Eine planungsrechtliche Änderung ist nicht erforderlich. Die Wohnung über der Gaststätte auf Flst.Nr. 3916 ist als Betriebsinhaberwohnung entstanden. Auch sie rechtfertigt kein Abgehen von der bestehenden Konzeption eines einheitlichen Gewerbegebietes.

## **2. 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.

### **2.1 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.

## **2.2 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 die in der Nähe gelegene Wohnungen nicht durch Lärm (Musik, An- und Abfahrtsverkehr) beeinträchtigt werden sollen.

## **2.3 Im Plangebiet ist Einzelhandel mit als zentrenrelevant definierten Sortimenten unzulässig.**

Unberührt hiervon bleibt die genehmigte Nutzung auf Grundstück FlstNr. 3918 (alter Penny-Markt). Dort gilt Bestandsschutz, der auf Erneuerungen und Änderungen im Rahmen der bisherigen Baugenehmigung erweitert wird (siehe auch unten).

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 in 2008 neu erstellte moderne Penny-Markt im benachbarten Plangebiet für die umliegenden Grundstücke zu einer städtebaulich unerwünschten Agglomeration von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten führen könnte, dessen Sogwirkung die schutzwürdigen Läden in der Kernstadt und den Stadtteilen beeinträchtigen kann.

Bereits im Zuge der Entwicklung der Bebauungspläne Enger Straße Planbereiche 1 und 2 wurde zur Abgrenzung der zentrenrelevanten von den nicht zentrenrelevanten Sortimenten eine Sortimentsliste entwickelt, die auch jetzt – nach Überprüfung – zugrunde gelegt 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. Den Belangen der Eigentümer des Grundstück Flst.Nr. 3918 (alter Penny-Markt) wird angemessen dadurch Rechnung getragen, dass ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO gewährt wird, sodass Erneuerungen und Änderungen des bestehenden Einzelhandelsmarktes im Rahmen der bisherigen Baugenehmigung zulässig bleiben.

Entschädigungsansprüche nach den §§ 42 ff. BauGB stehen nicht an. Die Neuansiedlung des Penny-Marktes an der Enger Straße steht mit dem Ausschluss nicht in Widerspruch. Sie war städtebaulich gewollt, um an der Engener Straße einen modernen Lebensmittelmarkt in angemessener Größe zu erhalten. Eine weitergehende Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel wird aber als schädlich angesehen, was den Ausschluss erforderlich macht, der im übrigen auch auf den weiteren Gewerbegebietsflächen längs der Engener Straße planungsrechtlich bereits umgesetzt wurde.

### **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 Ortsbesichtigungen 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 gewerblich genutzt. Schutzwürdige Pflanz- oder Tierbestände sind ersichtlich und 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 (siehe Antwort vom LA von Martin Herr vom 08.06.2009). 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.

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 Landratsamt Tuttlingen, Her Teufel vom 16.06.2009 im Rahmen der Vorprüfung).

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

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Fläche ausgewiesen.

Geisingen, den  
29.07.2009

Walter Hengstler  
Bürgermeister

Thomas Kreuzer  
Stadtplaner