



Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Bebauungsplan (Entwurf) „Alte Gärtnerei“

Begründung

für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“,
als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren,
gem. § 13a und § 2, Abs. 1 i.V.m. § 13, Abs. 2 und 3 Satz1 BauGB

Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Das Plangebiet umfasst die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücke.
Größe des Plangebietes = 7.109 m²

1. Anlass der Planung:

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 8 mit 4.162 m² befand sich eine Gärtnerei mit einem alten Laden- und Wohnhaus in der Stadtgrabenstraße 29. Nachdem die Gärtnerei aufgegeben wurde, erwarb die Stadt Geisingen diese Fläche. Anschließend kaufte die Stadt Geisingen auch noch das unbebaute, 2.901 m² große Grundstück mit der Fl.st.Nr. 5/1. Damit eröffnete sich die Möglichkeit eine ca. 7.000 m² große Fläche mitten im Ortskern für eine Bebauung zu entwickeln. Die Fläche ist umgeben von Wohnbebauung. Somit liegt aus städtebaulichen Gründen nahe, auf dieser Fläche Wohngebiet auszuweisen.

Seit 20 Jahren wurden in Geisingen keine Eigentumswohnungen mehr erstellt. Für Einfamilienhäuser gibt es noch Grundstücke im Baugebiet „Große Breite Süd“. Für den Geschosswohnungsbau stehen aber keine Grundstücke zur Verfügung.

In den vergangenen Jahren hat sich ein Bedarf für Eigentums- und Mietwohnungen aufgestaut. Nachgefragt werden vor allem altengerechte Wohnungen mit Aufzug. Die ortsansässigen Firmen suchen Wohnungen für ihre Mitarbeiter. Darüber hinaus wird die Ansiedlung der Firma Daimler in Immendingen zu einem weiteren Wohnungsbedarf führen.

2. Verfahren:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortskerns und Grundfläche ist wesentlich kleiner als 20.000 m². Somit kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Umweltrelevante Punkte sind keine ersichtlich. Altlasten aus dem Gärtnereibetrieb sind keine bekannt. Dies wird auch bestätigt durch die Deklarationsanalytik im Rahmen einer Baugrunduntersuchung, (vgl. Baugrundgutachten vom 16.09.2016, Nr. 6: Abfallrechtliche Einstufung von Erdaushub).

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung (§ 2a Nr. 1 BauBG)

Ziel ist das Gebiet für den Geschosswohnungsbau zu entwickeln. Es sollen auf der Fläche insgesamt ca. 50 bis 55 Wohnungen entstehen, um den Bedarfsstau an Wohnungen aufzulösen und künftigen Wohnungssuchenden geeignete Wohnungen im Stadtkern anzubieten zu können. Hierzu möchte die Stadt Geisingen die komplette Fläche an einen Bauträger verkaufen. Aus einer Reihe von Bewerbern hat sich die Stadt für einen Bauträger entschieden und mit ihm die Planung abgestimmt. Das Bauland soll aber an den Bauträger verkauft werden, wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat.

Der Bebauungsplan soll einerseits dem Bauträger Planungssicherheit geben, andererseits aber auch den öffentlichen Interessen und den Belangen der Anlieger Rechnung tragen. Hierzu fanden zwei Informationsabende für die Anlieger statt (18.07.2016 und 21.09.2016). Die Anregungen der Anlieger sind danach in die Planung eingeflossen. Der hieraus entstandene Vorentwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsplanung des Bauträgers wurden dem Technischen Ausschuss am 11.10.2016 vorgestellt. Die Planung wurde einhellig positiv bewertet. In einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 03.11.2016 wurden der Bebauungsplanentwurf und das Bauträgerprojekt vorgestellt.

Die notwendigen Erschließungen für das Plangebiet sind alle vorhanden. Zur Drosselung der Niederschlagswassermenge werden Retentionszisternen verlangt. Für den ruhenden Verkehr ist der Bau einer Tiefgarage verpflichtend vorgesehen. Pro Wohneinheit werden mindestens 1,5 Garagenstellplätze und zusätzlich 0,2 Besucherstellplätze verlangt. Die Gebäudeabstände zur nördlichen Bebauung und untereinander sind so bemessen, damit die Südseiten der Wohnhäuser in der Karl-Hall-Str. noch gut belichtet und besonnt werden und gleichzeitig noch ausreichender Abstand zur südlichen Bebauung gewahrt bleibt.

4. Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauBG)

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist nicht erforderlich (vgl. Nr. 2).

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. D.h. der Bebauungsplan wird aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Geisingen, den
23.11.2016

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner