



## Stadt Geisingen - Gemarkung Auffingen Bebauungsplan „Roosgarten Nordost“

### **Begründung** (gem. § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB)

- Für die Aufhebung des nordöstlichen Teils des rechtskräftigen B-Planes „Roosgarten 1. Änderung“
- und die Aufstellung des B-Planes „Roosgarten Nordost“ für das zu ändernde Gebiet im vereinfachten Verfahren.

Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 m.W.v. 13.05.2017)

Das Plangebiet umfasst die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücke.  
Größe des Plangebietes = 16.911 m<sup>2</sup>

### **1. Anlass der Planung:**

Der Bebauungsplan „Roosgarten 1. Änderung“ wurde am 09. Dez. 1982 genehmigt. Der südwestliche Teil, etwa 2/3 des gesamten Plangebietes ist bis auf 2 Grundstücke bebaut. Der nunmehr über dreißig Jahre alte Bebauungsplan entspricht nicht mehr den heutigen Vorstellungen für Neubaugebiete in ökologischer, ökonomischer und gestalterischer Hinsicht.

Bisher lag der südwestliche Teil des Baugebietes außerhalb des Wasserschutzgebietes. Der nordöstliche Teil des Baugebietes lag im Wasserschutzgebiet (WSG). Diese WSG-Grenze wird aufgehoben.

Laut Planunterlagen des Zweckverbandes „Wasserversorgung Unteres Aitrachtal“ vom 04.05.2011 werden die Wasserschutzgebiete in diesem Bereich wie folgt neu ausgewiesen: Das gesamte Baugebiet Roosgarten und der 32 m bis 38 m breite Trassenbereich für einen eventuellen neuen landwirtschaftlichen Weg und/oder eventuelle Ausgleichsflächen liegen demnach künftig in der WSG-Zone IIIA.

Der von Nordosten her kommende Landwirtschaftsweg entlang der L 185 wird nach dem alten Bebauungsplan (Roosgarten 1. Änderung) noch in das Plangebiet hineingeführt. Aus Immissionsschutzgründen wird der Feldweg nicht mehr durch das Baugebiet

geführt, sondern vor dem Baugebiet weiter nordöstlich an die L 185 angeschlossen. Aus diesem Grund wird beim B-Plan „Roosgarten Nordost“ das ursprüngliche Gebiet an der Nordostecke geringfügig erweitert.

Die ursprünglich vorgesehene Stichstraße im Gebiet Richtung Nordosten macht keinen Sinn mehr, da eine Erweiterung des Baugebietes in diese Richtung definitiv nicht mehr möglich ist.

D.h. die bisherigen Flächen des Landwirtschaftsweges und der Stichstraße stehen als Bauflächen zusätzlich zur Verfügung. Auch deshalb soll das zu ändernde nordöstliche Gebiet neu überplant werden.

## **2. Verfahren:**

In der zu ändernden Teilfläche Bebauungsplan „Roosgarten Nordost“ wird die bisherige festgesetzte Gebietseigenart (Allgemeines Wohngebiet mit niedriger Bebauung und Mischgebiet entlang der Kirchtalstraße) beibehalten. D.h. die bisherigen Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Erhöhte Umweltbeeinträchtigungen gegenüber der ursprünglichen Planung entstehen keine. Im Gegenteil, die versiegelten Erschließungsflächen werden reduziert. Somit kann die Aufhebung des nordöstlicher Teils „Roosgarten 1. Änderung“ und die Änderungsplanung „Roosgarten Nordost“ nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da lediglich rechtskräftiges Bebauungsplangebiet (Bestand) neu und verbessert überplant wird.

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

Die Erschließungsflächen werden reduziert. Das Gebiet wird als Tempo 30 - Zone konzipiert. Durch die Neueinteilung der Bauplätze kann die Anzahl von bisher 15 auf 18 erhöht werden.

Das Plangebiet wird nach wie vor im Trennsystem entwässert und entlastet somit die Kläranlage von Regenwasser.

Als Art der baulichen Nutzung wird wie bisher „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ mit Einschränkungen festgelegt. Die maximalen Gebäudehöhen werden durch Schemaschnitte (vertikale Baufenster) festgelegt. Innerhalb dieser Schemaschnitte kann maximal eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen realisiert werden.

Laut Hochwassergefahrenkarte (HWGK\_UF\_M025\_182055.pdf vom 04.07.2014 und Darstellung der Überflutungsflächen vom 21.06.2016 auf der LUBW-Karte) liegt das Baugebiet außerhalb der rechnerischen Ausuferungslinie HQ 100 der Aitrach (einhun-

dertjähriges Hochwasser). Die rechnerische Ausuferungslinie der Aitrach „HQ Extrem“ verläuft in etwa an der nordwestlichen Gebietsgrenze entlang.

D.h. öffentliche Hochwasserschutzmaßnahmen müssen für dieses Plangebiet nicht vorgesehen werden. Für die Baumaßnahmen im Gebiet werden jedoch Maßnahmen gegen Grundwasser, Rückstau usw. im Textteil vorgeschrieben.

#### **4. Nutzungsausschlüsse (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)**

Die neu definierten Nutzungsausschlüsse beruhen auf § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO. Die Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt. Der Ausschluss einzelner Unterarten der gewerblichen Nutzung führt nicht dazu, dass dieses Nebeneinander grundsätzlich in Frage gestellt wird.

Die Ausschlüsse beruhen auch auf städtebaulichen Gründen. Die Nutzungsausschlüsse dienen sämtlich dazu, die besondere und wichtige städtebauliche Funktion des „Ortsanfanges“ zu stärken. Im Rahmen der Abwägung sind die gegenläufigen Interessen von Eigentümern oder Betreibern betroffener Anlagen zurückzusetzen. Im Einzelnen:

##### **a) Fremdwerbung**

Der vorgesehene Ausschluss der Fremdwerbung versteht sich als Beitrag zur Bewahrung des dörflichen Charakters am Ortseingang. Werbeanlagen prägen das Ortsbild erheblich mit, und zwar gemessen an ihrem Bauvolumen weit stärker als sonstige bauliche Anlagen. Ihr Ziel ist es gerade, durch eine entsprechende optische und inhaltliche Gestaltung Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. Damit verbunden ist zwangsläufig das Risiko, dass durch eine denkbare Häufung von Werbeanlagen allein vom äußeren Erscheinungsbild her eine unerwünschte gewerbliche Prägung des Gebietes mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen kann.

Der definierte Ausschluss wurde dabei bewusst und in zulässiger Weise auf Fremdwerbung beschränkt. Fremdwerbung ist eine eigenständige Hauptnutzung nach §§ 2 ff. BauNVO, wobei es sich um eine Unterart der gewerblichen Nutzung handelt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 16.04.2008, 3 S 3005/06, juris, Rn. 49). Die nach § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO für einen Ausschluss erforderlichen „besonderen städtebaulichen Gründe“ liegen vor. Mit der erforderlichen Rechtfertigung durch „besondere städtebauliche Gründe“ macht § 1 Abs. 9 BauNVO Festsetzungen nicht von erschwerten Voraussetzungen abhängig. Das „Besondere“ an den städtebaulichen Gründen besteht nicht notwendig darin, dass sie von größerem oder im Verhältnis zu § 1 Abs. 5 BauNVO zusätzlichem Gewicht sein müssen. Vielmehr muss es sich um spezielle Gründe gerade für die gegenüber § 1 Abs. 5 BauNVO noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen

Nutzungen handeln (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 16.04.2008, 3 S 3005/06, juris, Rn. 67; BVerwG, Beschl. v. 10.11.2004, 4 BN 33/04, juris, Rn. 4).

Die Beschränkung auf Fremdwerbung trägt dem städtebaulichen Umstand Rechnung, dass in dem Gebiet auch Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden können die durch Werbung unmittelbar vor Ort auf die Stätte ihrer Leistung aufmerksam machen können. Die lediglich „passive“ gewerbliche Nutzung allein durch Aufstellung von Werbeanlagen trägt demgegenüber nichts zur Zielerreichung bei. Im Gegenteil: Sie befördert das Risiko, dass eine unerwünschte Häufung von Werbeanlagen entsteht, weil ein originäres Interesse des Aufstellers am Standort und dessen städtebaulichem Charakter gerade mangels eigenen Vorortseins nicht besteht.

Der Ausschluss von Fremdwerbung ist auch unter Abwägungsaspekten gerechtfertigt. Durch die Differenzierung zwischen Fremdwerbung und Eigenwerbung an der Stätte der Leistung und den isolierten Ausschluss der Fremdwerbung wird dabei gewährleistet, dass die Interessen der ortsansässigen Betriebe im Rahmen einer ausdifferenzierteren Regelung in angemessener Art und Weise berücksichtigt werden können. Die Interessen der Betreiber der Fremdwerbeanlagen wiegen im Vergleich zu dem Interesse der ortsansässigen Betriebe an Eigenwerbung durch Werbung an der Stätte ihrer Leistung weniger schwer. Zudem bleiben den Betreibern der Fremdwerbeanlagen ausreichende Möglichkeiten gegebenenfalls an anderer Stelle ihre Fremdwerbeanlagen aufzustellen. Unter Berücksichtigung aller dieser Gesichtspunkte muss daher das Interesse der Betreiber der Fremdwerbeanlagen, unmittelbar am Ortseingang oder vom Ortseingang aus einsehbar Fremdwerbung zu platzieren, hinter den städtebaulichen Interessen des Stadtteiles Aulfingen zurückstehen.

## **b) Vergnügungsstätten**

In Mischgebieten sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO grundsätzlich Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Aufgrund des Ausschlusses sollen Vergnügungsstätten im Planungsgebiet jedoch insgesamt unzulässig sein.

Der vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigt sich ebenfalls unter dem bereits skizzierten Aspekt der städtebaulichen erwünschten Aufwertung des Gebietes mit ausgewogener Struktur unter Berücksichtigung der Wohnbelange. Vergnügungsstätten haben negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die städtebauliche Entwicklung, insbesondere für in der Nähe liegende Wohnquartiere. Von Vergnügungsstätten geht ein sogenannter „trading-down“-Effekt aus, sie verdrängen auf Grund steigender Mietpreise und einer negativen Ausstrahlungswirkung städtebaulich erwünschte Nutzungen und ziehen weitere städtebaulich problematische Nutzungen an. Der Ausschluss

von Vergnügungsstätten im Planungsgebiet ist daher neben dem Ausschluss der Fremdwerbung ein weiterer Beitrag zur Gestaltung des Dorfbildes und zur Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der städtebaulichen Zielstrukturen. Durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten erfolgt ebenfalls eine positive Gestaltung des Ortsbildes, was zu den bereits im Zusammenhang mit dem Ausschluss der Fremdwerbung dargestellten positiven städtebaulichen Effekten führt.

Auch dieser Ausschluss ist unter Abwägungsaspekten zu rechtfertigen. Es verbleiben trotz dieses Ausschlusses andere Standortmöglichkeiten für Vergnügungsstätten. Das Interesse der Betreiber von Vergnügungsstätten an einem Standort wie am Ortseinganges eines Dorfes muss daher hinter den städtebaulichen Interessen des Stadtteiles Aulgingen zurückstehen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets, das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, bleibt dabei gewahrt. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten führt, auch neben dem Ausschluss der Fremdwerbung, nicht dazu, dass das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung in Frage gestellt wird.

#### **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 und entlang der Kirchtalstraße (L185) als gemischte Baufläche ausgewiesen. Lediglich für den neuen Anschluss des Landwirtschaftsweg an die L 185“ wurde das Gebiet geringfügig an der Ostseite erweitert. D.h. der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Geisingen, den  
29.05.2017

Walter Hengstler  
Bürgermeister

Thomas Kreuzer  
Stadtplaner