

Stadt Geisingen - Gemarkung Gutmadingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
für die Firma VÖCKT Transporte GmbH & Co. KG

„In der Au – 1. Erweiterung“

Begründung (gem. § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB)
für die Aufstellung des B-Planes „In der Au – 1. Erweiterung“ im regulären 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 nur ein Grundstück. Das im zeichnerischen Teil dargestellte Grundstück Fl.st.Nr. 555/1 mit einer Größe von 5.572 m² befindet sich im Eigentum der Firma VÖCKT Transporte GmbH & Co. KG.



Gemarkung Gutmadingen, In der Au, Luftbild 2016

1. Anlass der Planung:

Der Gemeinderat Geisingen fasste am 13.11.2007 einen Aufstellungsbeschluss mit folgender Begründung zum Anlass der Planung:

Die Firma Hermann Vöckt OHG aus Gutmadingen plant eine Erweiterung ihres Firmenareals in westlicher Richtung vom jetzigen Betriebsgebäude. Die Firmenflächen befinden sich momentan auf dem Fl.st. 554 "In der Au 3". Künftig soll das Grundstück 555/1 für LKW-Abstellplätze bzw. Lagerflächen vom Transportunternehmen genutzt werden. Die Firma Vöckt OHG beabsichtigt ca. 26 LKW- Abstellplätze mit 20 m Länge und 4 m Breite herzustellen. Für das Gebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Dies erschwert die städtebauliche Beurteilung bei dem Bauantrag für eine Betriebserweiterung. Aus städtebaulichen Gründen und zur Planungssicherheit der Firma Vöckt sollen über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verlässliche Planungsgrundlagen geschaffen werden. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die geplante Erweiterung der 26 neuen LKW- Abstellplätze.

Am 21.11.2007 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung in den Geisinger Mitteilungen. Die Stadt Geisingen unterrichtete die Träger öffentlicher Belange am 08.01.2008 über den Aufstellungsbeschluss und bat bis zum 15.02.2008 um Abgabe der Stellungnahmen. Die eingegangenen Stellungnahmen (vgl. Anlage) wurden zwar zusammengestellt aber nicht mehr ausgewertet. Auch wurde die vom Gemeinderat beschlossene Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit nie durchgeführt.

Für die beabsichtigte Baumaßnahme reichte die Firma Vöckt einen Bauantrag ein, den das Landratsamt Tuttlingen am 30.11.2017 genehmigte (Bau-Verz.-Nr. 2007/215). Die Stellungnahmen der TÖB wurden in der Genehmigung als Auflagen aufgenommen.

In 2008 wurde der LKW-Parkplatz gebaut.

Leider führte der Vorhabenträger das Bebauungsplanverfahren auch nach Fertigstellung der Baumaßnahme nicht weiter. Erst nach mehrfacher Aufforderung der Stadt Geisingen befasste sich Vorhabenträger wieder mit dem „BPlan-Thema“ und beauftragte den Stadtplaner Thomas Kreuzer mit der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens.

2. Verfahren:

Nach Rücksprache mit der Stabstelle im Landratsamt Tuttlingen wurde einvernehmlich festgelegt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „In der Au – 1. Erweiterung“ nun nachträglich komplett von Beginn an im regulären Verfahren aufgestellt werden soll.

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

Ziel der Planung ist nun nachträglich die rechtlichen Voraussetzungen für den LKW-Parkplatz zu schaffen und i. W. noch die folgenden offenen Punkte zu klären:

- Erschließungsgebühren
- Umfang der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
- Übereignung der verlängerten Straße in der Au oder Eintrag von Grunddienstbarkeiten für den Mischwasserkanal, die Wasserversorgungsleitung und ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Geisingen.

3. Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauBG)

Der Umweltbericht für das Gebiet muss noch erarbeitet werden. Hierfür wurde vom Vorhabenträger das Konstanzer Büro Eberhard und Partner beauftragt. Nach erster Einschätzung werden wohl ca. 30.000 Ökopunkte außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden müssen. Hierfür stehen folgende landwirtschaftliche Grundstücke von Hermann Vöckel zur Verfügung.

<u>lfd. Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Gewann</u>	<u>Flur-Stk.</u>	<u>Katasterfläche</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Nutzung</u>
1	Gutmadingen	Mausacker	237	30,85	31,00	Grünland
2	Gutmadingen	Loch / Griesle	632 638	32,90 37,80	71,00	Ackerland
3	Gutmadingen	Auser Westarsteig	1287	41,37	41,00	Ackerland
4	Gutmadingen	Vorwestersteig	1353/3 1354	16,09 26,89	43,00	Ackerland
5	Gutmadingen	Alten Bruck / Riedbrucker	939 940 941 957 958	42,17 43,50 30,40 13,43 7,33	136,00	Grünland
6	Gutmadingen	Vorwiesen/ Reutenen	716 714 717	80,50 29,49 20,42	110,00 20,00	Ackerland Grünland

Das Büro Eberhard und Partner wird in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Vorschläge erarbeiten, welche der Grundstücke für einen Ausgleich in Frage kommen und wie der Ausgleich im Detail hergestellt werden kann.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. D.h. der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs. 2 BauGB).



Flächennutzungsplan (1. Fortschreibung), Gemarkung Gutmadingen, genehmigt am 12.04.2000

Geisingen, den
10.07.2017

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner