



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr. 2022/053

Amt: Bauamt  
Verfasser: Bernadette Maier  
Aktenzeichen: 621.4165

| Datum      | Gremium     | Zuständigkeit | Öffentlichkeitsstatus |
|------------|-------------|---------------|-----------------------|
| 17.05.2022 | Gemeinderat | Entscheidung  | öffentlich            |

### **Bebauungsplan "Kleine Breite - 4. Änderung", Gemarkung Geisingen Abwägung Stellungnahmen, Billigung Planentwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung**

#### **Situation:**

Der Bebauungsplan „Kleine Breite“ liegt innerhalb der Arrondierung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes auf Gemarkung Geisingen. Der Bebauungsplan wurde erstmals im Februar 1981 durch das Landratsamt Tuttlingen genehmigt.

Im März 1988 erfolgte die 1. Änderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Änderungsinhalt war die Anpassung der Erschließungsstraße im Bereich von Flst.Nr. 627/1.

Im März 2002 wurde dann wiederum im vereinfachten Verfahren die Erschließungsanlage im westlichen Teil des Bebauungsplanes modifiziert („2. Änderung“).

Weiterhin wurde am 26. November 2019 der Aufstellungsbeschluss sowie die Entwurfsoffenlage für das Verfahren „Kleine Breite - 3. Änderung“ beschlossen. Die Arrondierung betrifft ein im Nordosten liegendes Teilgebiet, um die nutzungsspezifischen Ausweisungen des Bebauungsplanes an die tatsächlichen bzw. geplanten Nutzungen, die in einem konkreten Baugenehmigungsantrag dargelegt waren, anzupassen. Die Entwurfsoffenlage wurde durchgeführt. Damit konnte i.V.m. den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange die „Planreife“ so weit erwirkt werden, dass das baurechtliche Verfahren fortgeführt werden konnte. Das Bebauungsplanverfahren konnte bis dato nicht zum Abschluss gebracht werden.

Im Juli 2018 fanden erste Gespräche zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Straße „Kleine Breite“ (EDEKA) zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Geisingen statt. Für den Lebensmittelmarkt ist eine bauliche Veränderung geplant. Die in einem neuen Bauantrag auszuweisende Verkaufsfläche wird > 800 m<sup>2</sup> betragen (wie bisher auch) und ist damit als „großflächiger Markt“ einzustufen. Dies bedingt nach den Regelungen des Baugesetzbuches i.V.m. der Baunutzungsverordnung die Ausweisung eines Sondergebietes. Momentan ist auf den Flächen des Lebensmittelmarktes ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Neubau des Lebensmittelmarktes kollidiert daher nutzungsspezifisch mit dem bestehenden Bebauungsplan. Eine Veränderung ist nur möglich, wenn der Bebauungsplan fortgeschrieben bzw. verändert wird.

Der bestehende Bebauungsplan zeigt darüber hinaus auch andere Abweichungen zwischen der im Plan ausgewiesenen Nutzung und der tatsächlichen Situation. Beispielsweise ist im Bereich „Am Viehmarkt“ in den ausgewiesenen Grünflächen faktische Bebauung vorhanden. An anderen Stellen grenzen Gewerbegebietsflächen direkt an Wohngebietsflächen. Anderorts sind Grundstücke, die als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen sind, in Privatbesitz.

#### **Verfahrensstand:**

|                            |                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23.03.2021                 | Aufstellungsbeschluss nach § 13 a BauGB<br>(Bebauungsplan der Innenentwicklung)                                                                                          |
| 15.06.2021                 | Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB)                                           |
| 28.07.2021                 | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie Hinweis auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 2 Abs. 1 BauGB)                                   |
| 06.08.2021 –<br>17.09.2021 | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs (§ 3 Abs. 1 BauGB)                                                                    |
| 06.08.2021 –<br>17.09.2021 | Frühzeitige Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) |
| 17.05.2021                 | Abwägung Stellungnahmen, Billigung des Planentwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung                                                                         |

Als Anlage sind die vorgebrachten Anregungen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie der Bevölkerung für die Abwägung durch den Gemeinderat als „Vorschlag der Verwaltung“ zusammengestellt. Die Unterlagen werden in der Sitzung zusätzlich erläutert.

#### **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat stimmt dem beiliegenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu.
2. Das Abwägungsergebnis wird für die weiteren Verfahrensschritte in die Planunterlagen redaktionell eingearbeitet.
3. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und der damit verbundenen Anregungen wird das als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gestartete Bebauungsplanverfahren als normales Bebauungsplanverfahren weitergeführt. Die Unterlagen zur Entwurfs offenlage werden mit einem Umweltbericht für das Gesamtgebiet sowie die nutzungsspezifischen Gutachten für das Sondergebiet zusammengestellt.
4. Der beiliegende Entwurf des Bebauungsplans „Kleine Breite - 4. Änderung“, Gemarkung Geisingen wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung  
Inhaltsverzeichnis  
Übersichtskarte M 1:5000 (A3)  
Übersichtslageplan M 1:5000 (A4)  
Teil A - Zeichnerischer Teil  
Teil B - Schriftlicher Teil  
Begründung / Erläuterung  
Auswirkungsanalyse zum Sondergebiet  
Lärmschutzgutachten zum Sondergebiet  
Umweltbeitrag zum Sondergebiet  
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung zum Sondergebiet  
UVP-Vorprüfung zum Sondergebiet