

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 117/2022

Federführung: SG 3.3 - Stadtentwicklung	Datum: 14.09.2022
Verfasser*in: Alwine Aubele	AZ: 621.41

Beratungsfolge: Technischer Ausschuss Gemeinderat	Termin: 28.09.2022 05.10.2022	Art der Beratung: Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -
--	--	---

Zuständigkeit nach:	Hauptsatzung
----------------------------	--------------

Begründung nö Beratung:	Vorberatung
--------------------------------	-------------

Bebauungsplan Nr. 16/40 "Seebach - Gewerbegebiet zwischen der Heidenheimer Straße und dem Tälesbahnradweg" nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren Hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Anlagen:

- Anlage 1: Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB vorgetragene Stellungnahmen mit Beschlussempfehlungen (Abwägungsvorschlägen)
- Anlage 2: Lageplan (zeichnerischer Teil) des Stadtbauamtes – Sachgebiet Stadtentwicklung vom 07.07.2022
- Anlage 3: Textteil des Stadtbauamtes – Sachgebiet Stadtentwicklung vom 07.07.2022
- Anlage 4: Begründung des Stadtbauamtes – Sachgebiet Stadtentwicklung vom 07.07.2022

Antrag zur Beschlussfassung

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die in der Anlage 1 dargestellten Beschlussempfehlungen zu den in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen) eingegangenen Stellungnahmen als Abwägung der Stadt Geislingen beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 16/40 "Seebach - Gewerbegebiet zwischen der Heidenheimer Straße

und dem Tälesbahnradweg" nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt und öffentlich ausgelegt. Maßgebend ist der Bebauungsplan des Stadtbauamtes – Sachgebiet Stadtentwicklung mit Lageplan (zeichnerischer Teil), Textteil und Begründung, jeweils vom 07.07.2022

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

Betroffene Themenfelder und Leitsätze des Maßnahmenplans aus MACH5

9. Wirtschaft & Hochschule

Wir stärken Geislingen an der Steige als attraktiven Wirtschafts-, Arbeits- und Hochschulstandort und entwickeln ihn zukunftsfähig weiter.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.05.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16/40 "Seebach - Gewerbegebiet zwischen der Heidenheimer Straße und dem Tälesbahnradweg" nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 10.06.2021 bis zum 12.07.2021 durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zur Planung ein.

Von Seiten der Behörden gingen verschiedene Stellungnahmen ein, die in Anlage 1 mit Abwägungsvorschlägen dargestellt sind. Verschiedene Anregungen sind in die vorliegende Planung eingeflossen, ebenso weitere Veränderungen.

Der künftige Nutzer benötigt für seinen Betriebsablauf eine Zufahrt von der Heidenheimer Straße im Südosten zum Gelände, die mit größeren Fahrzeugen befahrbar sein muss. Aus diesem Grund wurde die Zufahrt von der Heidenheimer Straße zu Lasten der geplanten Privaten Grünfläche auf eine Länge von ca. 35 m um ca. 1,75 Meter verbreitert.

Um wegen der Gewerbeflächenknappheit in der Kernstadt geeignete Flächen vollständig für eine gewerbliche Entwicklung bereit zu halten und um spätere Nutzungskonflikte weitgehend zu minimieren wird in der vorliegenden Planung der gesamte Geltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Aus dem gleichen Grund wird eine Einzelhandelsentwicklung im Geltungsbereich ausgeschlossen und das gewerbliche Wohnen auf max. eine Wohnung je Gewerbebetrieb begrenzt. Die vorhandenen, ursprünglich als gewerbliches Wohnen genehmigten Wohnnutzungen entlang der Heidenheimer Straße werden durch die sog. „Fremdkörperfestsetzung“ über § 1 Abs. 10 BauNVO im Bebauungsplan in ihrem Bestand geschützt.

Näheres zur Planung ist aus den beigefügten Anlagen ersichtlich.

II Zielvorgabe

Betroffene strategische Ziele des Maßnahmenplans aus MACH5

9. Wirtschaft & Hochschule

9.1 Das unternehmensfreundliche Umfeld Geislingens an der Steige soll für den Erhalt und die Ansiedlung neuer Unternehmen gesichert und weiterentwickelt werden.

Der Bebauungsplan soll baldmöglichst zur Rechtskraft geführt werden.

III Programme - Produkte

Siehe Beschlussvorschlag

IV Prozesse und Strukturen

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Die durch den Bebauungsplan festgesetzte zulässige Größe der Grundfläche liegt bei ca. 11.800 m².

Der Geltungsbereich hat somit eine festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m². Mit dem Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeit nach Landesrecht unterliegen. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen keine Anhaltspunkte. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

V Ressourcen

Das Gelände ist im Privateigentum und bereits erschlossen. Die Herstellung weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

Gez. Alwine Aubele

* bei Investitionen sind die Tabellen aus dem Verzeichnis Info/GRD Finanzielle Auswirkungen einzufügen