

**Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Plangebiet
Nr. 16 / 40 „Seebach - Gewerbegebiet zwischen
der Heidenheimer Straße und dem Tälesbahnradweg“**

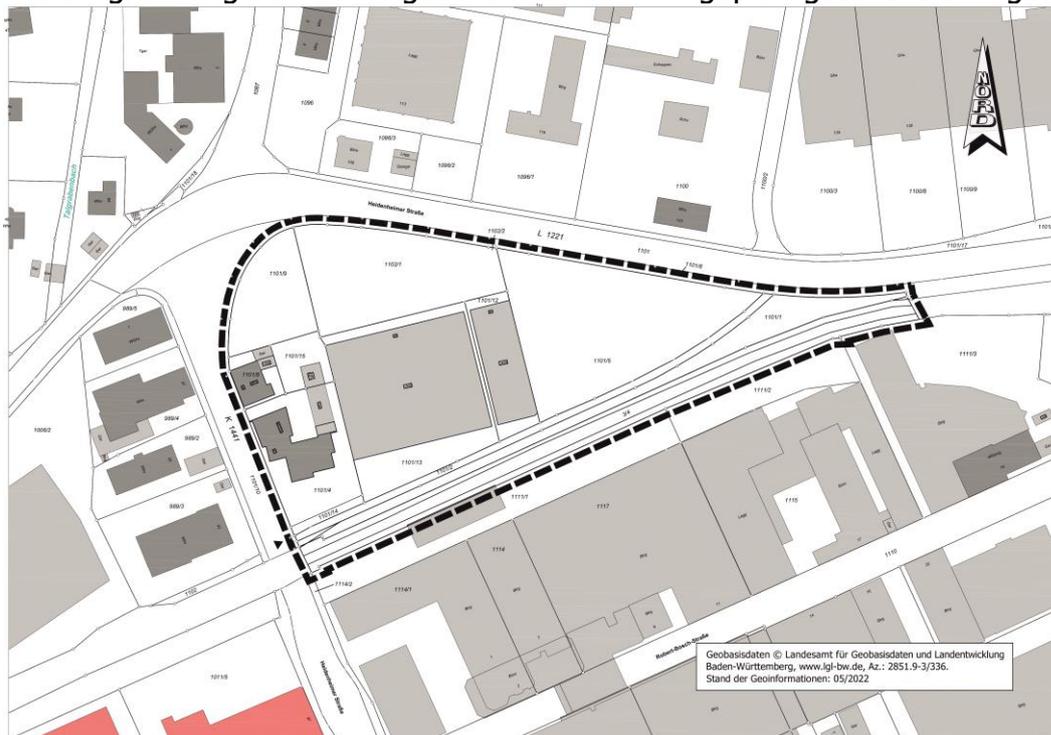
**im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.10.2022 BauGB beschlossen, den oben genannten Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung / Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Maßgebend ist der Lageplan des Stadtbauamtes Geislingen, Abteilung Stadtentwicklung mit Textteil und Begründung, jeweils vom 07.07.2022.

Die Umgrenzung des Geltungsbereiches ist im Lageplan gestrichelt dargestellt.



Ziele der Planung:

Mit dem Bebauungsplan sollen u. a. die nachfolgend genannten Ziele verwirklicht werden:

- Das Plangebiet soll wegen der Gewerbeflächenknappheit in der Kernstadt und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der angrenzenden gewerblichen (Bestands-)Bebauung als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden.
- Die im Geltungsbereich in den Gebäuden Heidenheimer Straße 92 und 94 vorhandene Wohnnutzung soll als sog. „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO in Ihrem heutigen Bestand geschützt werden, ebenso die im Gebäude Heidenheimer Straße vorhandene Ladennutzung mit einer Verkaufsfläche von 75 Quadratmetern. Das zulässige Sortiment wird auf Grundlage und der Sortimentsdefinition der Einzelhandelskonzeption auf nicht zentrenrelevante Sortimente begrenzt. Änderungen und Erneuerungen sind allgemein zulässig, Nutzungsänderungen nur, wenn die neue Nutzung den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans entspricht.
- Im gesamten Plangebiet sind Vergnügungstätten unzulässig.
- Der Straßenraum der Heidenheimer Straße soll durch die Anpflanzung von Einzelbäumen und durch die Festsetzung von flächenhaften Pflanzgebieten aufgewertet und der Stadteingang somit ansprechender gestaltet werden.
- Entlang des Tälesbahnradwegs wird die Grünfläche auf Flurstück 1101/1 dauerhaft als solche planungsrechtlich gesichert, um die Bepflanzung und die Aufenthaltsqualität zu erhalten.
- Festsetzungen zur Begrünung von größeren Parkieranlagen sollen zu einer ökologischen Aufwertung des Plangebiets und zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.
- Durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen und Vollgeschossen soll eine geordnete städtebauliche Höhenentwicklung von der angrenzenden Bebauung nördlich der Heidenheimer Straße zu der im Süden gelegenen Bebauung entlang der Robert-Bosch-Straße gewährleistet werden.
- Es wird die Nutzung von insektenfreundlicher Beleuchtung und die Verwendung von Vogelschutzglas für Glasflächen mit einer Größe von mehr als 2,0 m² festgesetzt.

Nach § 50 BImSchG ist bei raumbedeutsamen Planungen dafür Sorge zu tragen, dass zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Objekten (Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete und Hauptverkehrswege etc.) auf der einen Seite und einem Betriebsbereich auf der anderen Seite, angemessene Abstände eingehalten werden, um schädliche Umwelteinwirkungen sowie die von Störfällen hervorgerufenen Auswirkungen so weit wie möglich zu vermeiden.

Das geplante Vorhaben liegt in der Nachbarschaft eines Störfallbetriebs, der aufgrund der dort gehandhabten und gelagerten Stoffe einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5 a BImSchG darstellt. Die Entfernung zum Geltungsbereich beträgt zwischen knapp 100 Metern und ca. 240 Metern.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im Geltungsbereich - wie bisher auch - ein Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Einzelhandelsnutzung ist mit Ausnahme der langjährigen Bestandsnutzung im Gebäude Heidenheimer Straße 92 mit einer Verkaufsfläche von 75 Quadratmetern im Geltungsbereich nicht zulässig.

Das Wohnen im Geltungsbereich wird mit Ausnahme des Bestandsschutzes für die Wohnungen in den Gebäuden Heidenheimer Straße 92 und 94 auf maximal eine Betriebswohnung je Gewerbebetrieb beschränkt. Eine Wohnnutzung mit mehr als 5.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche und ein öffentliches Gebäude mit 100 zusätzlichen Besuchern (Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau) werden nach den Festsetzungen des Bebauungsplans im Geltungsbereich nicht eröffnet.

Das geplante Vorhaben stellt somit kein Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG dar.

Der Bebauungsplan liegt nach § 3 (2) BauGB mit Textteil und Begründung in der Zeit

vom 20.10.2022 bis 23.11.2022 einschließlich

während der Sprechzeiten:

Montag bis Freitag 08:00 Uhr – 12:00 Uhr

Montag und Donnerstag 14:00 Uhr – 17:00 Uhr

im Stadtbauamt Geislingen / Sachgebiet Stadtentwicklung, Hauptstraße 24, 73312 Geislingen an der Steige, im Foyer im 1. Obergeschoss, öffentlich zur Einsichtnahme aus.

Es liegt kein wichtiger Grund für eine Verlängerung der in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Regelfrist für die Dauer der Auslegung vor. Mit dem Vorhaben soll lediglich für einen kleinen Teil des Seebachgebiets eine Feinsteuerung bezüglich der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen. Weder das Plangebiet noch die vorgesehenen Festsetzungen weisen Besonderheiten auf, die einen über das übliche Maß hinausgehenden zeitlichen Aufwand erfordern würden.

Die Planunterlagen können im genannten Zeitraum auch im Internet unter www.geislingen.de, dort unter Rathaus & Info, Bürgerbeteiligung bei Bauleitplanverfahren, Aktuelle Öffentlichkeitsbeteiligung, eingesehen werden.

Der Öffentlichkeit (dazu gehören auch Kinder und Jugendliche) kann sich innerhalb der oben genannten Frist beim **Stadtbauamt Geislingen / Sachgebiet Stadtentwicklung** über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift äußern.

Wir weisen darauf hin, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Den 12.10.2022

BÜRGERMEISTERAMT