



Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Bebauungsplan „DANUVIA81 Nord“

Begründung zum Vorentwurf (gem. § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB)
zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im regulären Verfahren gemäß § 2 BauGB
für das Gebiet zwischen der Tuttlinger Straße und der Autobahn A81

Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Das Plangebiet umfasst die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücke.
Größe des Plangebietes = 97.365 m² = ca. 9,7 ha

1. Anlass der Planung:

Das Zementwerk Geisingen wurde 2006 / 2007 von Holcim GmbH zurückgebaut, damit keine Industriebrache entsteht und das Werksareal künftig für neue Industrieansiedlungen zur Verfügung steht. Darüber hinaus waren weitere Flächen um das Zementwerk herum im Eigentum der Holcim GmbH.

Die Stadt Geisingen konnte fast alle „Holcim-Grundstücke“ erwerben. Lediglich die Fl.st.Nr. 2075 (zurückgebautes Reifenlager) ist noch im Eigentum der Holcim GmbH.

Dadurch entstand eine ca. 25 ha große zusammenhängende Fläche, welche für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Geisingen zur Verfügung stand/steht. Diese Fläche wurde in folgende 5 Plangebiete zur schrittweisen Aufstellung von Bebauungsplänen eingeteilt (vgl. Entwicklungsplan vom 10.01.2018).

Plangebiet 1 – B-Plan „Zementwerk Ost“ (ca. 6,8 ha, rechtskräftig seit 03.04.2007) (wird reduziert auf ca. 6,5 ha, vgl. Entwurf B-Plan „Zementwerk Ost – 1. Änderung“) Im westlichen Teil wurde 2007 / 2008 die BE-Aluschmiede gebaut (Nr. 1 mit 33.956 m²). Im östlichen Teil, zwischen Holcimstraße und Wertstoffhof, hat sich 2016 / 2017 die Firma RUMA niedergelassen (Nr. 2 mit 3.000 m²). Ein weiteres Baugrundstück erwirbt dieses Jahr eine ortsansässige Firma (Nr. 4 mit 2.822 m²). Damit stehen in diesem Gebiet nur noch die Grundstücke Nr. 3 mit 4.343 m² und Nr. 5 mit 3.340 m² zur Verfügung.

Plangebiet 2 – B-Plan „Zementwerk Mitte“ (ca. 2,2 ha, rechtskräftig seit 16.06.2010)

Im südlichen Teil wurde ein Hermes-Auslieferungslager gebaut. Das nördliche Grundstück hat die Stadt Geisingen an eine ortsansässige Firma verkauft.

Plangebiet 3 – B-Plan „Zementwerk West“ (ca. 3,1 ha, Entwurf vom 14.03.2016)

Diese Fläche wurde 2016 komplett von der Firma Pajunk Medizintechnik erworben. Der erste Bauabschnitt ist bereits fertiggestellt.

Anmerkung: Das Bebauungsplanverfahren kann erst abgeschlossen werden, sobald die Stadt Geisingen eine Ersatzfläche für den Flussregenpfeifer geschaffen hat.

Plangebiet 4 – DANUVIA81 Nord (ca. 9,7 ha, dieser Vorentwurf vom 10.01.2018)

Plangebiet 5 – DANUVIA81 West (ca. 10,6 ha weiteres Entwicklungsgebiet)

FAZIT:

Die bereits durch Bebauungspläne entwickelten Flächen sind bis auf zwei kleinere Grundstücke alle verkauft und größtenteils bebaut.

Bei der Stadt Geisingen liegen derzeit mehrere Anfragen von Gewerbebetrieben vor, die sich im Gebiet zwischen der Tuttlinger Straße und der Autobahn A81 niederlassen möchten. Deshalb soll nun auch für das Plangebiet 4 ein Bebauungsplan im regulären Verfahren nach den §§ 2 – 10 BauGB aufgestellt werden.

Das Plangebiet 4 „DANUVIA 81 Nord“ soll dabei für den Kernbereich gehobener industrieller und gewerblicher Produktion unter Ausschluss bestimmter sonstiger gewerblicher Nutzungen sowie sonst ausnahmsweiser Nutzungen ausgewiesen werden.

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

Die Entwicklung von gewerblichen Flächen, südlich entlang der A81 soll die derzeitigen starken Nachfragen von Firmen nach geeigneten Baugrundstücken bedienen.

Das Plangebiet „DANUVIA81 Nord“ liegt außerhalb der Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss der A81 und eignet sich deshalb hervorragend für die Nutzung von Industrie und Gewerbebetrieben.

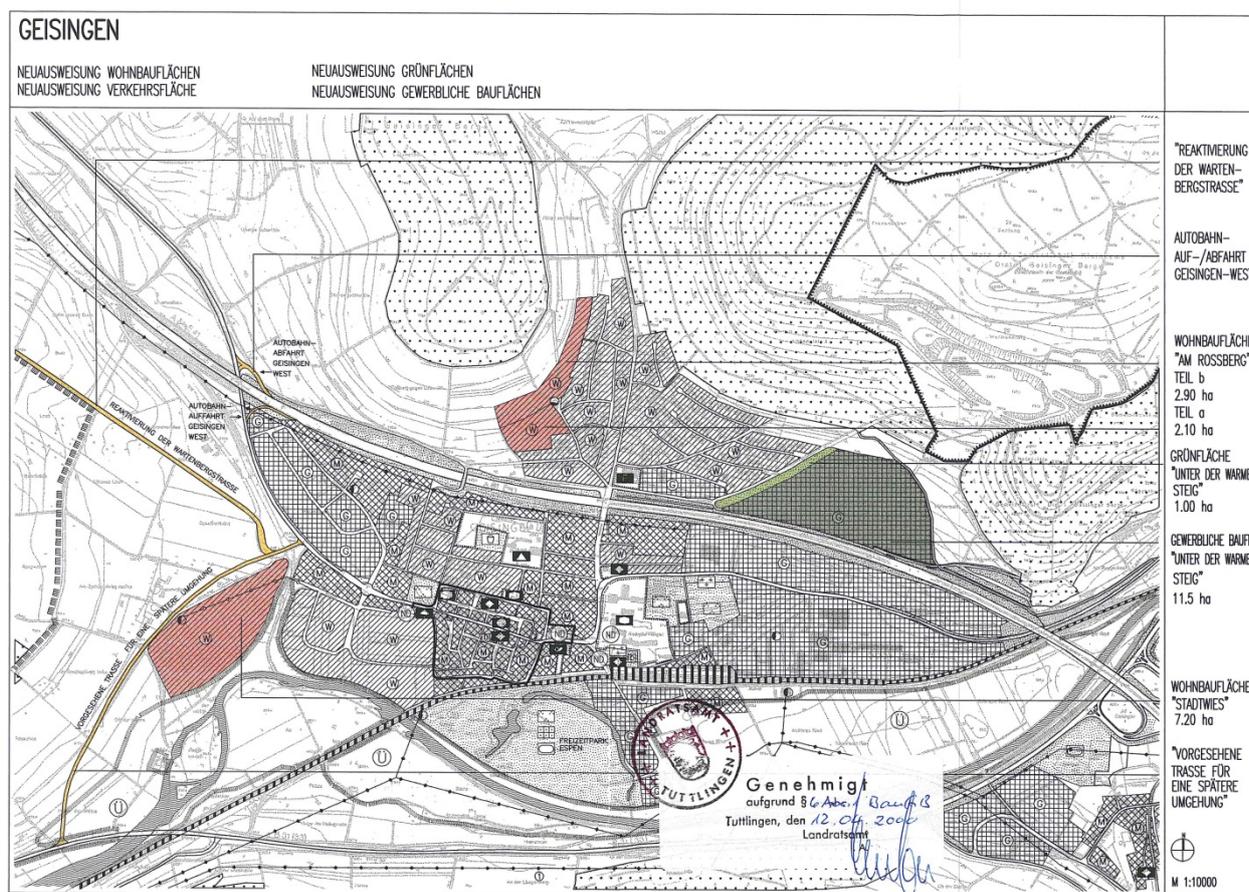
3. Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauBG)

Der Umweltbericht mit Grünordnungsplan (GOP = Bestandsplan und Maßnahmenplan) soll im Frühjahr 2018, nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Unterrichtung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden erstellt werden. Zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss „DANUVIA81 Nord“ beschließt die Stadt Geisingen auch den rechtskräftigen B-Plan „Zementwerk Ost“ im vereinfachten Verfahren zu ändern. Bei dieser Änderung entfällt der Grünstreifen nördlich des Kreisverkehrs und „wandert“ in das Plangebiet „DANUVIA81 Nord“. Deshalb soll eine erneute Bilanzierung der Eingriffs-

und Ausgleichsmaßnahmen für das Gebiet „Zementwerk Ost – 1. Erweiterung“ zusammen mit der Bilanzierung für das Plangebiet „DANUVIA81 Nord“ erstellt werden.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).



5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu Art (GI / GE) und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Anfragen von Firmen unter Berücksichtigung angrenzender Nutzungen. So soll die östliche Teilfläche als Industriegebiet (ca. 4,2 ha) und die der Wohnbebauung näher gelegene westliche Teilfläche als Gewerbegebiet (5,5 ha) ausgewiesen werden. Die genaue Abgrenzung zwischen GI und GE soll aber erst im Zuge der noch zu erstellenden Erschließungsplanung erfolgen.

Die definierten Nutzungsausschlüsse, sollen die vorgesehene klassische Industrienutzung auf dem Gesamtareal sichern; sie beruhen auf § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO. Die definierten Ausschlüsse sonst ausnahmsweiser Nutzungen (betriebsbezogene Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke) dienen ebenso wie der Ausschluss bestimmter gewerblicher Nutzungen (Bürogebäude und Gebäude für freie Berufe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, und Anlagen der Fremdwerbung) maßgeblich dem Erhalt der Fläche als echte zusammenhängende Produktionsfläche, die nicht durch anderweitige Nutzungen unterbrochen werden soll. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Fremdwerbung dient maßgeblich auch zur Vermeidung eines sonst zu befürchtenden „Trading down“, der gerade für einen Standort gehobener Industrieproduktion städtebaulich nicht erwünscht ist. Die Zweckbestimmung des Baugebietes als Industrie- und Gewerbegebiet bleibt insgesamt gewahrt. Der Ausschluss einzelner Unterarten der gewerblichen Nutzung, führt nicht dazu, dass das im GI / GE typische Nebeneinander industrieller Produktion und sonstiger gewerblicher Betriebe grundsätzlich in Frage gestellt wird. Gewerbliche Produktion und Handwerk als typische Gewerbenutzungen bleiben in weitem Rahmen zulässig.

Geisingen, den
10.01.2018

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner