Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen
Bebauungsplan „DANUVIA81 West, 1. Abschnitt“

Begründung zum BPlan (gem. § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB)
zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im regulären Verfahren gemäß § 2 BauGB

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 = 9.312 m2 = ca. 0,9 ha

1. Anlass der Planung:

Das Zementwerk Geisingen wurde 2006 / 2007 von der 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 alle „Holcim-Grundstücke“ erwerben, zuletzt auch die Fläche des zurückgebauten ehemaligen Reifenlagers (Fl.st.Nr. 2075).

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. Anhang 1: Entwicklungsplan Plangebiete vom 15.04.2020).

Plangebiet 1 – B-Plan „Zementwerk Ost“ (ca. 6,8 ha, rechtskräftig seit 03.04.2007)

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

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

Plangebiet 4 – DANUVIA81 Nord (ca. 9,3 ha, rechtskräftig seit 16.10.2019)

Plangebiet 5 – DANUVIA81 West (ca. 10,2 ha weiteres Entwicklungsgebiet)

Nachdem die Stadt Geisingen nun auch Eigentümer von Fl.st.Nr. 2075 (ehemaliges Reifenlager) ist, soll diese Fläche je nach Bedarf abschnittsweise überplant werden.

Plangebiet 5.1 – DANUVIA81 West 1. Abschnitt (vorliegender Bebauungsplan)

Die Stadt Geisingen hat das Grundstück Flst.Nr. 2057/11 mit einer Größe von 4.968 m2 an die Firma Pro-Anlagentechnik, Siedlerstraße 46, 71126 Gäufelden verkauft. Auf diesem Grundstück soll das Hotel ARAMIS entstehen. Der Baubeginn ist für Herbst 2020 vorgesehen.

1. Begründung Standortwahl

Der Inverstor mit über 30-jähriger Erfahrung als Eigentümer und Betreiber eines 4Sterne Tagungs- und Sporthotels, eines Digitalhotels sowie eines Ferienresorts in Schweden hat sich aus mehreren Gründen für diesen Standort in Geisingen entschieden:

- Die Stadt Geisingen verfügt über eine größere Branchenvielfalt und hat noch Entwicklungsflächen für Industrie, Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen.
- Signifikante Entwicklungspotenziale des Unterzentrums Immendingen-Geisingen (siehe Regionalplan)
- Hoher Freizeitwert mit Perspektiven für den Tourismus. Diese sind: Arena Geisingen, Donauerlebnisraum DANUTERRA, Donau-Radweg und Bergland. (siehe Entwicklung der Übernachtungszahlen 2017-2019 lt. Stat. Landesamtes Baden-Württemberg)
- Verkehrsanbindung: A 81, Radfernnetz (über Tuttlinger Straße, Bahnhof

2. Größe des Bauvorhabens

Zwei Gebäude mit insgesamt 40 Doppelzimmer
Ein Gebäude für Verwaltung, Wohnen-Hausmeister, Technik
Ein Nebengebäude für Fahrräder, Ladestationen PWK, Gartengeräte, Müll
48 Stellplätze PKW/Busse davon 4 Behindertenstellplätze

Geplant ist ein modernes Digital Hotel konzipiert mit online Buchungskommunikation, Check in, Zimmerzuweisung, Rechnungsstellung und mobiler Bezahlung ohne Rezeption. Das Konzept sieht ausschließlich preiswertes übernachten in gut ausgestatteten, klimatisierten Zimmern ohne Frühstück, vor.

3. Raumverträglichkeit des Vorhabens

Der vorgesehene Hotelneubau ist weder raumbedeutsam noch von überörtlicher Bedeutung. §1 Abs. 15 der Raumordnungsverordnung (RoV)) und die einschlägigen Regelungen dazu beziehen sich auf Hotelkomplexe mit 400 und mehr Betten. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Bettenzahl des Hotels beträgt 80 Betten und ist im Höchstfall um 20 Betten auf insgesamt 100 Betten erweiterbar.

Plangebiet 5.2 – DANUVIA81 West 2. Abschnitt

Für den 2. Abschnitt wurde der Aufstellungsbeschluss am 21.04.2020 gefasst.
Auf dieser Fläche plant die Firma Pajunk ein Logistikgebäude.
Hinweis: Die Firma Pajunk hat im Plangebiet 3 zwar noch Erweiterungsmöglichkeiten für die Produktion. Mittelfristig sollen aber sämtliche Produktionsflächen vom Standort „Karl-Hall-Straße“ ins Gewerbegebiet DANUVIA81 verlegt werden, damit in der Karl-Hall-Straße und Am Holzplatz Gebäudeflächen frei werden für die Bereiche Verwaltung, Forschung und Entwicklung.

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

Ziel ist, zwischen den Gewerbeflächen DANUVIA81 und der vorhanden westlichen Bebauung die „Lücke“ städtebaulich sinnvoll zu schließen. Gegenüber der Wohnbebauung in der Reckenbachstraße, dem Pflegeheim und den gemischten Nutzungen im Walburgisweg soll als „Pufferzone“ ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

3. Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauBG)

Der Umweltbericht vom 29.09.2020 kommt zu folgenden Ergebnissen:

Raumanalyse
Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit noch ackerbaulich genutzt. Am Nordrand des Gebietes verläuft die Tuttlinger Straße, die von einer Baumreihe begleitet wird. Die überplante Fläche erfüllt - mit Ausnahme beim Schutzgut Boden sowie der Baumreihe – umwelt- und naturschutzfachlich keine besonderen Funktionen. Der Boden erreicht in der Gesamtbewertung die Wertstufe 2,5 (entspricht einer mittleren bis hohen Leistungsfähigkeit/Bedeutung). Die vorhandene Baumreihe ist vor allem aus gestalterischen Gründen bedeutsam. Die Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz ist auf Grund der Strukturarmut und der einheitlichen Nutzung nur als gering zu beurteilen. Eine Tangierung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ist nicht zu erwarten.

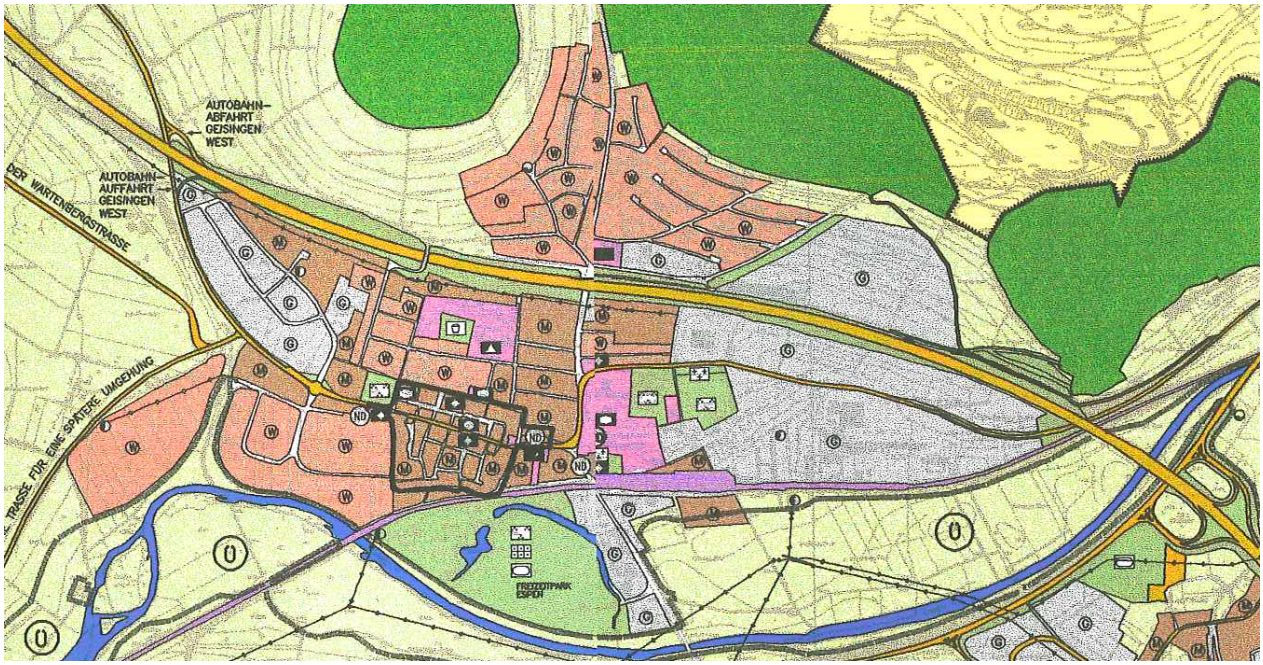
Konflikte
Erhebliche nachteilige Auswirkungen ergeben sich vor allem beim Schutzgut Boden durch den Funktionsverlust infolge der Überbauung und Versiegelung sowie durch baubedingte Veränderungen der ursprünglichen Bodenverhältnisse (Auf- und Abtrag von Boden, Inanspruchnahme durch Baubetriebsflächen etc.). Die erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens können dabei im Plangebiet durch die Vorgaben für einen umweltschonenden Baubetrieb sowie durch Vorkehrungen und Maßnahmen zum Bodenschutz nur bedingt gemindert werden.
Bauliche Nutzung und sonstige Flächenbefestigungen wirken sich weiterhin auch negativ auf den Wasserhaushalt aus (Verringerung der Versickerung von Niederschlags-

wasser sowie Erhöhung des oberflächlichen Abflusses). Die Beeinträchtigungen lassen sich durch die geplante Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet weitgehend mindern.
Bei den übrigen Schutzgütern sind auf Grund von Art und Maß der geplanten Bebauung und der Größe des Baugebietes sowie unter Einbeziehung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen nur vergleichsweise geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.
Bezogen auf das Schutzgut Menschen und seine Gesundheit sind allerdings Belastungen zu berücksichtigen, die von außen auf das Plangebiet einwirken. Nach der schalltechnischen Untersuchung unterliegt das geplante Baugebiet Schallimmissionen aus den benachbarten Gewerbe- und Industriegebieten, die Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich machen.

Gebietsinterne Maßnahmen
Zur Minimierung sowie zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen des geplanten Baugebietes umfasst das umwelt- und naturschutzfachliche Konzept eine Reihe von Vorkehrungen und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes, die in den Bebauungsplan übernommen werden sollen:
- Vorgaben für einen umweltschonenden Baubetrieb,
- Vorgaben zur Regenwasserbewirtschaftung,
- Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung,
- Vorkehrungen und Maßnahmen zum Bodenschutz,
- Erhalt der Baumreihe (einschließlich Grünstreifen) entlang der Tuttlinger Straße sowie Ergänzungspflanzung,
- Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Dachbegrünung,
- Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minderung nachteiliger Auswirkungen des Außenlärms,
- Ein- und Durchgrünung des Baugebietes,
- Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Beläge bei Parkplätzen, Fußwegen und gering belasteter Erschließungsflächen.

Gebietsexterne Maßnahmen
Wie die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zeigt, verbleibt trotz der gebietsinternen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ein Ausgleichsdefizit beim Schutzgut Boden, das eine Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erfordert. Als gebietsexterne Maßnahme ist eine Beteiligung am Bodenschutzkonzept auf dem Gebiet der Stadt Geisingen vorgesehen. Das Konzept ist beim Bebauungsplan ‚DANUVIA 81 – Nord' in Abstimmung mit dem Landratsamt Tuttlingen entwickelt worden. Es umfasst einen Maßnahmenpool zur Sondierung und zum Abbau von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung und Verbesserung von Bodenfunktionen. Der Umfang des Maßnahmenpools übersteigt dabei den Kompensationsbedarf beim Bebauungsplan DANUVIA 81 Nord deutlich und bietet ein Potential zur Kompensation weiterer Eingriffe. Die Beteiligung am Maßnahmenpool erfolgt in finanzieller Form, wobei 4 Ökopunkte einem Euro Maßnahmenkosten entsprechen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan (FNP) als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt (siehe Karte oben).

Die Fläche im Bebauungsplan soll im Rahmen der nächsten FNP-Änderung zum Mischgebiet herabgestuft werden, damit die unter Nr. 2 beschriebene bzw. gewünschte Pufferzone entsteht.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu Art (MI) und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der konkreten Anfrage für einen Hotelbau unter Berücksichtigung angrenzender Nutzungen.

Geisingen, den 03.11.2020	Martin Numberger Bürgermeister	Thomas Kreuzer Stadtplaner