

TOP 6 - öffentlich

Bebauungsplan „Zementwerk West“, Geisingen - Aufstellung eines Bebauungsplanes

Auf die folgenden Anlagen wird verwiesen:

1. Zeichnerische Teil
2. Textteil
3. Begründung.

Das Zementwerk Geisingen wurde 2006 - 2007 zurückgebaut, damit keine Industriebrache entsteht und die Bestandsflächen künftig für neue Industrieansiedlungen zur Verfügung stehen. Zeitgleich zum Rückbau stellte die Stadt Geisingen für einen ersten Planabschnitt den Bebauungsplan „Zementwerk Ost“ mit zwei größeren Grundstücken auf. Dieser Bebauungsplan wurde im normalen Verfahren nach den §§ 2 – 10 BauGB einschließlich Grünordnungsplan aufgestellt und am 03. April 2007 bekanntgemacht. Zwischenzeitlich hat sich dort auf dem westlichen Grundstück die BE-Aluschmiede angesiedelt. Für das Grundstück östlich der Holcimstraße besteht kein konkretes Interesse eines Investors.

Der Bebauungsplan „Zementwerk Mitte“ wurde von der Stadt Geisingen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und am 16. Juni 2010 bekanntgemacht. Zwischenzeitlich hat sich dort auf dem größeren, südlichen Grundstück der Hermes-Versand angesiedelt. Für das nördliche Grundstück gibt es einen konkreten Interessen.

Die ortsansässige Firma „Pajunk Medizintechnologie GmbH“ kann sich am bisherigen Standort nur noch begrenzt weiterentwickeln. Deshalb hat die „Pajunk Holding AG“ westlich des Plangebietes „Zementwerk Mitte“ eine 100 m breite Grundstücksfläche zwischen der Tuttlinger Straße und der Bahnlinie erworben und plant dort eine neue Produktionsstätte für medizinische Instrumente. Dieses Grundstück hat eine Fläche von ca. 24.000 m². Auf dem nördlichen Grundstücksteil mit ca. 11.000 m² soll möglichst bald der erste Bauabschnitt entstehen. Der mittlere Teil mit ca. 7.000 m² steht für eine spätere Erweiterung (2. Bauabschnitt) zur Verfügung. Der südliche Grundstücksteil mit ca. 6.000 m² dient als Reservefläche für einen 3. Bauabschnitt.

Für diese Maßnahmen soll nun eine geordnete Planung und das erforderliche Baurecht in einem nächsten Planabschnitt geschaffen werden. Deshalb möchte die Stadt Geisingen nun den Bebauungsplan „Zementwerk West“ mit einer Plangebietsfläche von 30.450 m² im normalen Verfahren nach den §§ 2 – 10 BauGB aufstellen.

Durch die Wiederverwendung der bisher bebauten und versiegelten Fläche kann die Gemeinde auf Neuausweisungen für gewerbliche Flächen (im Flächennutzungsplan „Unter der Warmen Steig“, nördlich der Autobahn vorgesehen) bis auf weiteres verzichten. Das Gebiet liegt außerhalb der Wohnbebauung von Geisingen und Kirchen-Hausen, in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss der A81 und eignet sich deshalb hervorragend für die Nutzung eines Industriebetriebes. Diese „letzte ehemalige Zementwerksfläche“ soll deshalb als Industriegebiet ausgewiesen werden.

Der Umweltbericht mit Grünordnungsplan (Bestandsplan und Maßnahmenplan) wurde bereits als Vorentwurf erarbeitet. Ein Teil der zu erwartenden Eingriffe kann im Plangebiet ausgeglichen werden. Der Maßnahmenplan mit den dort getroffenen Pflanzfestsetzungen soll vollinhaltlich Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung ergibt minus 53.300 Ökopunkte, die durch Entnahme aus dem Ökopunktekonto der Stadt Geisingen kompensiert werden können, so dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes erforderlich werden.

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

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Lageplan, Vorentwurf vom 10. Dezember 2015 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer vierwöchigen Planauflage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.

Geisingen, 11. Januar 2016

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Schmid
Hauptamtsleiter

Anlagen:

- Anlage 1: Zeichnerischer Teil – Entwurf v. 10.12.2015
Anlage 2: Textteil – Entwurf v. 10.12.2015
Anlage 3: Begründung zum Planentwurf v. 10.12.2015