



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

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 = 9.937 m² = ca. 1,0 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 vom 30.04.2019).

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, vgl. Entwurf vom 14.03.2016)

Plangebiet 4 – DANUVIA81 Nord (ca. 9,3 ha, Billigung Planentwurf am 30.04.2019)

Plangebiet 5 – DANUVIA81 West (ca. 8,4 ha, weiteres Entwicklungsgebiet)

Nachdem die Stadt Geisingen nun auch das Grundstück mit der Fl.st.Nr. 2075 (ehemaliges Reifenlager) erworben hat, soll auch diese Fläche überplant werden.

Es gibt für dieses Gebiet bereits zwei konkrete Interessenten:

Die Firma Pajunk hat im Plangebiet 3 noch Erweiterungsmöglichkeiten. Diese werden aber für die weitere Expansion der Medizintechnikfirma bei weitem nicht ausreichen. Mittelfristig sollen 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. Aus diesem Grund möchte die Firma Pajunk westlich vom neuen Firmenstandort „DANUVIA“ ein weiteres großes Baugrundstück von der Stadt Geisingen erwerben.

Östlich vom Heimfriedhof, an der Tuttlinger Straße möchte die Firma Pro-Anlagentechnik aus Gäufelden ein Hotel bauen. Das Projekt „Hotel ARAMIS“ wurde dem Gemeinderat in der nichtöffentlichen Sitzung am 26.03.2018 präsentiert. Der Gemeinderat befürwortet das Projekt und möchte hierfür so schnell wie möglich die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen.

Ein BPlan für das gesamte Plangebiet Nr. 5 kann aber noch nicht aufgestellt werden, da die Stadt Geisingen noch einige Punkte mit privaten Grundstückseigentümern in diesem Gebiet klären muss.

Die Firma Pro-Anlagentechnik möchte mit dem Bau des Hotels in 2020 beginnen. Aus diesem Grund soll für eine erste Teilfläche der BPlan „DANUVIA81 West, 1. Abschnitt“ aufgestellt werden (siehe Entwicklungsplan Anhang 1: Plangebiet Nr. 5.1). Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Geisingen und kann über Leitungen entlang der Tuttlinger Straße an die vorhandenen Entwässerungskanäle im Plangebiet 3 angeschlossen werden.

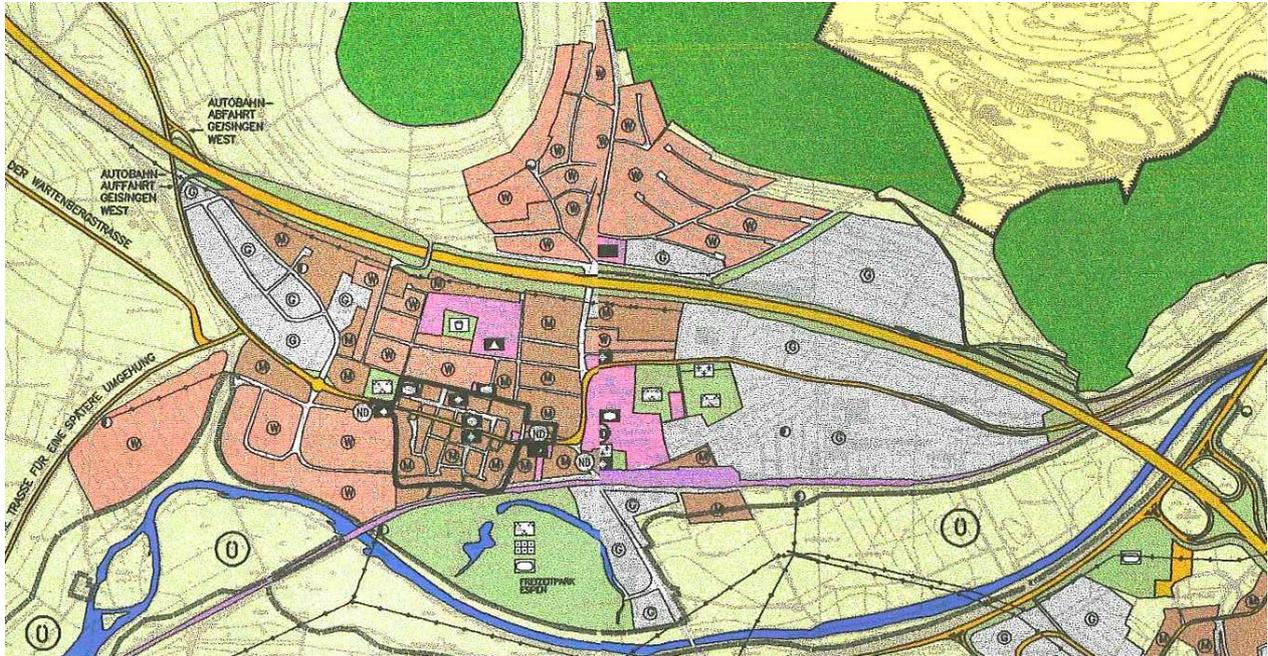
2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung (§ 2a Nr. 1 BauBG)

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 liegt noch nicht vor. Es wird aber bis zum Aufstellungsbeschluss am 21.05.2019 dem Gemeinderat noch eine Relevanzeinschätzung für das gesamte Plangebiet Nr. 5 vorgelegt. Nach Eingang der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange soll dann der Umweltbericht für den 1. Abschnitt (Plangebiet Nr. 5.1) erstellt werden.

4. Vorbereitende Bauleitplanung



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

Die Fläche im Bebauungsplan soll aber 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
30.04.2019

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner