



Bebauungsplan „Zementwerk Mitte“ **Gemarkungen Geisingen – Industriegebiet DANUVIA81**

Begründung (zum BPlan-Entwurf)

1. Hintergrund der Planung

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 (im Plan mit Nr. 1 bezeichnet) 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 03.04.2007 bekanntgemacht.

Zwischenzeitlich hat sich dort auf dem westlichen Grundstück die BE-Aluschmiede angesiedelt. Für das Grundstück östlich der Holcimstraße besteht konkretes Interesse eines Investors.

Ein weiterer Investor plant den Bau eines Logistikzentrums im Industrie- und Gewerbeareal Danuvia81. Für diese Maßnahme soll nun eine geordnete Planung und das erforderliche Baurecht in einem nächsten Planabschnitt (im Plan mit Nr. 2 bezeichnet) geschaffen werden. Hierzu soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan **„Zementwerk Mitte“** vom Gemeinderat am 16.03.2010 gefasst werden. Für diesen Planabschnitt werden wieder zwei Grundstücke geplant, wobei es für das kleinere nördliche Grundstück noch keine konkrete Bauplanung gibt (Vorratsgrundstück). Die Planfläche beträgt ca. 23.000 m², die mögliche (versiegelte) Grundfläche wird maximal ca. 18.000 m² betragen können. Der Bebauungsplan kann also im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der westliche Bereich des ehemaligen Zementwerkareals (im Plan mit Nr. 3 bezeichnet) soll erst zu einem späteren Zeitpunkt nach Bedarf überplant werden.

2. Ziele, Zwecke und wesentlich Auswirkungen der Planung

Durch die Wiederverwendung des ehemaligen Zementwerkareals 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 Industrie mit entsprechendem Verkehrsaufkommen. Für die geplante Ansied-

lung eines Betriebes mit „Speditionscharakter“ soll deshalb auch der Planbereich Nr. 2 (Zementwerk Ost) als Industriegebiet (GI) ausgewiesen werden.

Für weitere spätere Planungsabschnitte wird eine Abstufung in Richtung Westen (Geisingen – Pflegeheim) erwogen, zuerst Flächen als Gewerbegebiet (GE) und dann als Mischgebiet (MI) zu planen.

3. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Planung führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

Gemäß § 13 a BauGB wurde auf der Grundlage eingehender Ortsbesichtigungen eine umweltrechtliche Vorprüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt. Vorgeprüft wurden die Aspekte

- Boden/Altlasten
- Natur (Tiere/Pflanzen)
- Wasser-/Gewässerschutz/Hochwasser
- Immissionsschutz

Die Vorprüfung hat ergeben: Alle Umweltbelange sind durch die Überplanung allenfalls geringfügig berührt. Überplant werden ausschließlich baulich früher bereits durch das Zementwerk genutzte Flächen. Die ökologische Eingriffsintensität ist gering. Die Flächen liegen weitgehend als Schotterflächen brach. Schutzwürdige Pflanz- oder Tierbestände sind nicht ersichtlich und nicht betroffen. Besondere Immissionsprobleme sind für die Industrieflächen nicht zu erwarten. Das Gebiet ist industriell vorgeprägt und aufgrund der Erschließung durch die Tuttlinger Straße mit Autobahnanschluss für industrielle Nutzungen bestens geeignet. Eine besondere Immissionsproblematik ist im Plangebiet oder in angrenzenden Gebieten ebenfalls nicht zu erwarten.

An der Vorprüfung wurde die zuständige Stelle des Landratsamtes Tuttlingen beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB sowie den Verzicht auf eine Umweltprüfung erhoben (siehe Stellungnahme per mail vom 05.03.2010, von G. Teufel).

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).

Datum:
2010-03-08

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner