



Bebauungsplan „Zementwerk Ost“ **Gemarkungen Geisingen und Kirchen-Hausen**

Begründung gem. § 2a BauGB

zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Tuttlinger Straße und Bahnlinie und zwischen Wertstoffhof bis etwa Mitte bisheriges Zementwerkareal.

Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 01.07.2005

Das Plangebiet umfasst die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücke.
Größe des Plangebietes = 67.993 m² (wurde nach Westen um 3.835 m² vergrößert)

1. Anlass der Planung:

Das Zementwerk Geisingen wurde in den Jahren 1969 bis 1971 gebaut.
Im November 2003 entschied der Eigentümer das Werk stillzulegen,
im Dezember 2003 wurde der Zementofen abgestellt
im April 2004 wurde die Zementmühle stillgelegt und
im Juni 2004 wurde auch der Versand / Zementverkauf eingestellt.

Die speziell für die Zementherstellung gebauten Gebäude wie z.B. Ofengebäude, Klinkersilos, Zementmühle, u.s.w. können nicht umgenutzt werden. Auch für die weiteren Gebäude ergaben sich keine neuen sinnvollen Nachfolgenutzungen. Deshalb wird vom Eigentümer das Werk zurückgebaut, damit keine Industriebrache entsteht.

Der Gemeinderat der Stadt Geisingen beschloss am 20.06.2006 für das östliche Zementwerksareal und die Fläche bis zum Wertstoffhof einen Bebauungsplan aufzustellen.

In der Zwischenzeit hat die EB Gesenkschmiede GmbH das größere, westliche Grundstück im Plangebiet erworben und möchte in 2007 dort ein Alu-Presswerk bauen. Deshalb wurde der B-Plan „Zementwerk Ost“ einschließlich Grünordnungsplan weiterentwickelt und soll im März/April als Satzung verabschiedet werden.

Für den westlichen Bereich des Zementwerkareals gibt es noch keine Planungen. Diese Fläche soll zu einem späteren Zeitpunkt je nach Bedarf überplant werden. Dabei können auch weitere Flächen nördlich und südlich der Tuttlinger Str. miteinbezogen oder erst in einem weiteren Abschnitt später überplant werden.

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

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 Industrie mit entsprechendem Verkehrsaufkommen. Zur Ansiedlung der EB-Gesenkschmiede und eines evtl. weiteren Investors (Holzheizkraftwerk) kommt für die Art der baulichen Nutzung nur Industriegebiet in Frage. Aus diesen Gründen soll der Planbereich „Ost“ als Industriegebiet (GI) ausgewiesen werden.

Für die späteren Planungsabschnitte (Planbereich West) wird eine Abstufung in Richtung Geisingen – Pflegeheim erwogen, zuerst Flächen als Gewerbegebiet (GE) und dann als Mischgebiet (MI).

2. Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauBG)

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist evtl. nicht erforderlich, weil der überwiegende Teil des Plangebietes Bestandsgebiet ist (§ 13 BauBG). Dies wurde im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange angesprochen und so festgestellt.

Die Neuüberplanung bietet in jedem Fall die Chance durch Pflanzfestsetzungen z.B. entlang der Tuttlinger Straße und innerhalb des Gebietes eine ökologische Verbesserung gegenüber der vorhandenen Situation zu bekommen. Darüber hinaus kann nun für das anfallende Regenwasser im Plangebiet (Bereich Ost) und für die weiteren später zu planenden Flächen (Bereich West) eine Regenwasserbehandlung mit Bodenfilter und Versickerung gebaut werden. Hierfür ist im Planentwurf eine ausreichend große Fläche vorgesehen.

Außerdem wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung erstellt mit dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

3. 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 BauBG).

Geisingen, den
09.01.2007

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner