



## Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Bebauungsplan „Zementwerk West“

### **Begründung** (gem. § 2a und §9 Abs. 8 BauGB)

zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Tuttlinger Straße und Bahnlinie, westlich im Anschluss an den rechtskräftigen B-Plan „Zementwerk Mitte“

Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Das Plangebiet umfasst die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücke.  
Größe des Plangebietes = 30.450 m<sup>2</sup>

### **1. Anlass 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 kein konkretes Interesse eines Investors.

Der im Plan mit Nr. 2 bezeichnete **Bebauungsplan „Zementwerk Mitte“** wurde von der Stadt Geisingen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und am 16.06.2010 bekanntgemacht. Zwischenzeitlich hat sich dort auf dem größeren, südlichen Grundstück der Hermes-Versand angesiedelt. Für das nördliche Grundstück gibt es einen konkreten Interessenten.

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 m<sup>2</sup>.

Auf dem nördlichen Grundstücksteil mit ca. 11.000 m<sup>2</sup> soll möglichst bald (2016/2017) der erste Bauabschnitt entstehen. Der mittlere Teil mit ca. 7.000 m<sup>2</sup> steht für eine spätere Erweiterung (2. Bauabschnitt) zur Verfügung. Der südliche Grundstücksteil mit ca. 6.000 m<sup>2</sup> dient als Reservefläche für einen 3. Bauabschnitt.

Für diese Maßnahmen soll nun eine geordnete Planung und das erforderliche Baurecht in einem nächsten Planabschnitt (im Plan mit Nr. 3 bezeichnet) geschaffen werden. Das Gebiet soll dabei für den Kernbereich industrieller und gewerblicher Produktion unter Ausschluss bestimmter sonstiger gewerblicher Nutzungen sowie sonst ausnahmsweiser Nutzungen ausgewiesen werden. Deshalb möchte die Stadt Geisingen nun den Bebauungsplan „**Zementwerk West**“ mit einer Plangebietsfläche von 30.450 m<sup>2</sup> im normalen Verfahren nach den §§ 2 – 10 BauGB aufstellen.

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

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.

## **3. Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauGB)**

Der Umweltbericht mit Grünordnungsplan (GOP = Bestandsplan und Maßnahmenplan) liegt als Entwurf vor. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden eingearbeitet. 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 38.350 Ökopunkte. Diese sollen über eine externe Kompensationsmaßnahme abgedeckt werden.

## **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 BauGB).

#### **4. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zu Art (GI) und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Bedürfnissen der Firma Pajunk unter Berücksichtigung angrenzender Nutzungen. Die Fläche ist für die gehobene technische Industrieproduktion vorgesehen. Das ist mit dem Investor und künftigen Eigentümer abgestimmt.

Die definierten Nutzungsausschlüsse, sollen die vorgesehene klassische Industrienutzung auf dem Gesamtareal sichern; sie beruhen auf § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO. Die definierten Ausschlüsse sonst ausnahmsweiser Nutzungen (betriebsbezogene Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke) dienen ebenso wie der Ausschluss bestimmter gewerblicher Nutzungen (Bürogebäude und Gebäude für freie Berufe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, und Anlagen der Fremdwerbung) maßgeblich dem Erhalt der Fläche als echte zusammenhängende Produktionsfläche, die nicht durch anderweitige Nutzungen unterbrochen werden soll. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Fremdwerbung dient maßgeblich auch zur Vermeidung eines sonst zu befürchtenden „Trading down“, der gerade für einen Standort gehobener Industrieproduktion städtebaulich nicht erwünscht ist. Die Zweckbestimmung des Baugebietes als Industriegebiet bleibt insgesamt gewahrt. Der Ausschluss einzelner Unterarten der gewerblichen Nutzung, führt nicht dazu, dass das im GI typische Nebeneinander industrieller Produktion und sonstiger gewerblicher Betriebe grundsätzlich in Frage gestellt wird. Gewerbliche Produktion und Handwerk als typische Gewerbenutzungen bleiben in weitem Rahmen zulässig.

Geisingen, den  
14.03.2016

Walter Hengstler  
Bürgermeister

Thomas Kreuzer  
Stadtplaner