



## Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Bebauungsplan „Zementwerk Ost - 1. Änderung“

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

- Für die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zementwerk Ost“
- und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zementwerk Ost – 1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13.

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 bisherigen Plangebietes = 67.993 m<sup>2</sup> (Zementwerk Ost)

Größe des geänderten Plangebietes = 65.232 m<sup>2</sup> (Zementwerk Ost – 1. Änderung)

### **1. Anlass der Planung:**

#### **Westlicher Teil des Plangebietes**

Die BE-Aluschmiede hat dem Technischen Ausschuss am 10.10.2017 einen 4-stufigen Plan zum Standortausbau vorgestellt. Damit dieser verwirklicht werden kann, soll das Maß der baulichen Nutzung wie folgt geändert werden:

Das Maß der zulässigen Gebäudehöhe H entlang der Tuttlinger Straße wird von 9,0 m auf 10,5 m vergrößert, (Der Nutzungsfaktor ändert dadurch nicht). Die südliche Nutzungsabgrenzung und die südliche Baugrenze werden um 5,5 m nach Süden verschoben. Dadurch entsteht um die Silos herum eine zusätzliche Baufläche von 3.695 m<sup>2</sup> mit einer zulässigen Gebäudehöhe H = 12,5 m. Damit erhöht sich der Nutzungsfaktor für diese Fläche von 0,5 auf 1,75 und es ergibt sich hieraus eine Nachveranlagung der Erschließungskosten.

#### **Regenwasserrückhaltung**

Für die Regenwasserrückhaltung war im Bebauungsplan ursprünglich eine offene Wasserfläche vorgesehen. Im Zuge der weiteren Planung und Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt entstand jedoch ein geschlossenes unterirdisches Drosselbauwerk mit Rückhaltebecken. Diese Änderung wird in den neuen Bebauungsplan übernommen.

### **Östlicher Teil des Plangebietes**

Entlang der Holcimstraße (Bauabschnitt 1) hat sich 2016 / 2017 die Firma RUMA niedergelassen (Grundstück Nr. 2). Das Grundstück Nr. 4 hat die ortsansässige Firma Bertsche erworben. Ein weiteres Baugrundstück erwirbt dieses Jahr eine ortsansässige Firma. Deshalb wurde ist eine Neueinteilung der Grundstücke und der Bau einer zusätzlichen Stichstraße vom Wendehammer Richtung Osten (Holcimstraße, Bauabschnitt 2) geplant. Auf dem Grundstück Nr. 3 möchte die Enbekon GmbH ein Holzheizkraftwerk bauen. Für das Grundstück Nr. 5 gibt es noch keine Interessenten.

### **Nördliche Abgrenzung des Plangebietes**

Zeitgleich mit der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschließt die Stadt Geisingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „DANUVIA81 Nord“ im regulären Verfahren nach § 2 BauGB. Der Grünstreifen nördlich des Kreisverkehrs wird aus dem Plangebiet genommen und dem Plangebiet „DANUVIA81 Nord“ zugeschlagen, damit „DANUVIA81 Nord“ auch in diesem Bereich von der Tuttlinger Straße aus erschlossen werden kann und sich die B-Pläne nicht überlappen.

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

Die oben beschriebenen, teilweise bereits realisierten Baumaßnahmen und die weiteren Planungen für die gewerbliche Entwicklung in diesem Gebiet sollen in die Bebauungsplanänderung einfließen. Hierbei werden jedoch die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht verändert. D.h. der Änderungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

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

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht aufgestellt.

Im Textteil wird festgelegt, dass der Grünordnungsplan vom 09.01.2007, ergänzt am 09.03.2007 die Grundlage bildet und für die Ausführung der Pflanzgebote maßgebend ist. Die einzelnen Pflanzgebote werden im geänderten B-Plan dargestellt und festgesetzt. Deshalb ist eine Änderung des Grünordnungsplanes entbehrlich.

~~Eine erneute Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen muss aber für das etwas verkleinerte Gebiet auf der Grundlage des geänderten B-Planes erstellt werden. In diese Bilanzierung soll auch die Maßnahme „Laichtümpel am Kiltelgraben“ mit einfließen, die 2012 von der Stadt Geisingen als Ausgleich für die Änderung des Rückhaltebeckens ausgeführt wurde.~~

Zeitgleich mit der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschloss die Stadt Geisingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „DANUVIA81 Nord“ im regulären Verfahren nach § 2 BauGB.

~~Weil beide Plangebiete in unmittelbarem Zusammenhang stehen, soll die Bilanzierung für das Gebiet „Zementwerk Ost – 1. Änderung“ zusammen mit der Bilanzierung für das Plangebiet „DANUVIA81 Nord“ erstellt werden.~~

Das Gebiet DANUVIA81 Nord überschneidet sich links und rechts des Kreisverkehrs mit dem Gebiet Zementwerk Ost. Deshalb wird das Gebiet Zementwerk Ost 1. Änderung um diese Überschneidungsfläche verkleinert. Diese Überschneidungsfläche war bisher Grünfläche im Gebiet Zementwerk Ost. Diese Grünfläche befindet sich künftig im Gebiet DANUVIA81 Nord. Aus diesem Grund ist es sinnvoll die Bilanz über beide Gebiete zusammengefasst darzustellen.

Die überarbeitete Ökopunktebilanzierung vom 15.05.2018 liegt nun vor. Nach der Gegenüberstellung von Bestandswert (382.210 ÖP) und Planwert (350.790 ÖP) ergibt sich für das Schutzgut ‚Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt‘ ein Defizit von 31.420 ÖP. Hinzu kommt das Defizit für das Schutzgut ‚Boden‘, welches sich auf 10.896 ÖP beläuft. Daraus ergibt sich ein Gesamtdefizit von 42.316 ÖP.

Die entstandenen Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Das entstandene Ökopunktedefizit wird mit dem Bebauungsplan ‚DANUVIA 81 - Nord‘ verrechnet und kompensiert.

#### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der räumliche Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Zementwerk Ost“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im Flächennutzungsplan vom 12.04.2000 ist die Baufläche als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes „Zementwerk Ost – 1. Änderung“ reduziert sich um 2.761 m<sup>2</sup> (Anpassung an die Grenze des Wertstoffhofes und Herausnahme des Grünstreifens an der Nordseite). Der bisherige Gebietscharakter GI bleibt unverändert.

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

Die Festsetzungen zu Art (GI) und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Anfragen von Firmen unter Berücksichtigung angrenzender Nutzungen.

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wurde ~~zwei ein~~ weiterer Nutzungsausschluss aufgenommen (Werbeanlagen für Fremdwerbung ~~und Vergnügungsstätten~~), ~~da sich dieser Ausschluss in der Vergangenheit bewährt hat.~~

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.

~~Der Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnungen wurde gestrichen, weil insbesondere die Firmen auf den Grundstücken Nr. 2 und 3 jeweils eine betriebsbezogene Wohnung planen. Dadurch soll eine Überwachung der abgelegenen Grundstücke und Industrieanlagen gewährleistet werden.~~

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  
15.05.2018

Walter Hengstler  
Bürgermeister

Thomas Kreuzer  
Stadtplaner