



## Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Bebauungsplan „DANUVIA81 Nord“

**Begründung zum Planentwurf** (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 = 93.163 m<sup>2</sup> = ca. 9,3 ha

### 1. Anlass der Planung:

Das Zementwerk Geisingen wurde 2006 / 2007 von 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.

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. Entwicklungsplan vom 05.04.2019).

**Plangebiet 1 – B-Plan „Zementwerk Ost“** (ca. 6,8 ha, rechtskräftig seit 03.04.2007)  
(wird reduziert auf ca. 6,5 ha, vgl. Entwurf B-Plan „Zementwerk Ost – 1. Änderung“)  
Im westlichen Teil wurde 2007 / 2008 die BE-Aluschmiede gebaut (Nr. 1 mit 33.956 m<sup>2</sup>).  
Im östlichen Teil, zwischen Holcimstraße und Wertstoffhof, hat sich 2016 / 2017 die Firma RUMA niedergelassen (Nr. 2 mit 3.000 m<sup>2</sup>). Ein weiteres Baugrundstück (Nr. 4 mit 2.823 m<sup>2</sup>) wird derzeit von der ortsansässige Firma Bertsche bebaut. Damit stehen in diesem Gebiet nur noch die Grundstücke Nr. 3 mit 4.344 m<sup>2</sup> und Nr. 5 mit 3.097 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Das Grundstück Nr. 3 ist für Enbecon (Holzheizkraftwerk) reserviert.

**Plangebiet 2 – B-Plan „Zementwerk Mitte“** (ca. 2,2 ha, rechtskräftig seit 16.06.2010)

Im südlichen Teil wurde ein Hermes-Auslieferungslager gebaut.

Das nördliche Grundstück hat die Stadt Geisingen im Februar 2019 an die benachbarte Firma Pajunk verkauft.

**Plangebiet 3 – B-Plan „Zementwerk West“** (ca. 3,1 ha, Entwurf vom 14.03.2016)

Diese Fläche wurde 2016 komplett von der Firma Pajunk Medizintechnik erworben. Der erste Bauabschnitt ist bereits fertiggestellt.

Anmerkung: Das Bebauungsplanverfahren kann erst abgeschlossen werden, wenn die Stadt Geisingen eine Ersatzfläche für den Flussregenpfeifer geschaffen hat.

**Plangebiet 4 – DANUVIA81 Nord** (ca. 9,3 ha, dieser Planentwurf)

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

**FAZIT:**

Die bereits durch Bebauungspläne entwickelten Flächen sind bis auf zwei kleinere Grundstücke im Plangebiet Nr. 1 alle verkauft und größtenteils bebaut.

Bei der Stadt Geisingen liegen derzeit mehrere Anfragen von Gewerbebetrieben vor, die sich im Gebiet zwischen der Tuttlinger Straße und der Autobahn A81 niederlassen möchten. Deshalb wird nun auch für das Plangebiet 4 ein Bebauungsplan im regulären Verfahren nach den §§ 2 – 10 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet 4 „DANUVIA 81 Nord“ soll dabei für den Kernbereich gehobener industrieller und gewerblicher Produktion unter Ausschluss bestimmter sonstiger gewerblicher Nutzungen sowie sonst ausnahmsweise zulässiger Nutzungen ausgewiesen werden. Im Gewerbegebiet bleibt Handel mit Ausnahme von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Produkten gemäß Sortimentsliste der Stadt Geisingen zulässig.

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

Die Entwicklung von gewerblichen Flächen, südlich entlang der A81 soll die derzeitigen starken Nachfragen von Firmen nach geeigneten Baugrundstücken bedienen.

Das Plangebiet „DANUVIA81 Nord“ liegt außerhalb der Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss der A81 und eignet sich deshalb hervorragend für die Nutzung von Industrie und Gewerbebetrieben.

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

Zeitgleich mit dem Bebauungsplanverfahren „DANUVIA81 Nord wird der rechtskräftige B-Plan „Zementwerk Ost“ im vereinfachten Verfahren geändert. Bei dieser Änderung entfällt der Grünstreifen nördlich des Kreisverkehrs und „wandert“ in das Plangebiet „DANUVIA81 Nord“. Deshalb soll eine erneute Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Gebiet „Zementwerk Ost – 1. Erweiterung“ zusammen mit der Bilanzierung für das Plangebiet „DANUVIA81 Nord“ erstellt werden.

Dem Umweltbericht liegen zugrunde:

- Anhang 1 Plausibilisierung des Ausgleichsumfangs
- Anhang 2 Planwerk
  - Karte 1 Bestandsplan
  - Karte 2 Grün- bzw. Maßnahmenkonzept
  - Karte 3 Externe Ausgleichsmaßnahmen
- Anlage 1 Artenschutzrechtliche Beurteilung
- Anlage 2 Ermittlung der Emissionskontingente für Stickstoff
- Anlage 3 Schalltechnische Untersuchung

#### **Ergebnis der Raumanalyse**

Das Plangebiet befindet sich östlich der Stadt Geisingen zwischen der Autobahn 81 und der Tuttlinger Straße. Dieser Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des GVV Immendingen - Geisingen großflächig als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen.

Derzeit besteht auf den Flächen überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche, lediglich im östlichen Bereich befindet sich eine Brachfläche. Auf dieser konnten im Frühjahr 2018 zwei Exemplare der Zauneidechse erfasst werden, obwohl sich Einschränkungen des Lebensraumes aus dem fehlenden Angebot an Versteckmöglichkeiten ergeben. Das Plangebiet befindet sich zudem in unmittelbarer Nachbarschaft einer Teilfläche des FFH-Gebiets 'Nördliche Baaralb und Donau bei Immendingen' (Schutzgebiet-Nr. 8017-341), in welcher sich z.T. stickstoffempfindliche Lebensraumtypen befinden. Durch die Lage im Anschluss an die Autobahn 81 werden die zulässigen Grenzwerte der 16. BImSchV mit Beurteilungspegeln von tags 72 dB(A) und nachts 66 dB(A) partiell nicht eingehalten.

#### **Ergebnis der Konfliktanalyse**

Bei der Analyse der Auswirkungen des Vorhabens sind folgende Konfliktschwerpunkte ermittelt worden:

### **Schutzgut 'Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt'**

- Inanspruchnahme von rd. 0,35 ha potenziellem Habitat der streng geschützten Zauneidechse
- Inanspruchnahme von Biotoptypen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung im Umfang von 1,07 ha,
- enge Nachbarschaft zu stickstoffempfindlichen, gelisteten FFH-Lebensraumtypen im nördlich der Autobahn 81 gelegenen FFH-Gebiet 'Nördliche Baaralb und Donau bei Immendingen' (Schutzgebiets-Nr. 8017-341)

### **Schutzgut 'Boden'**

Vollständige Versiegelung auf einer Fläche von 6,05 ha und damit Verlust sämtlicher Bodenfunktionen des mittel tiefem bis tiefem kalkhaltigem Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen über Karbonatgesteinsschutt.

### **Schutzgut 'Landschafts- und Ortsbild'**

Technische Überprägung der Landschaft vor allem im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen (rd. 5,11 ha) durch die Errichtung von Gebäuden mit einer maximalen Höhe von 21 m.

### **Schutzgut 'Mensch'**

Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine+Jud vom 02.04.2019 ergibt, dass durch den von der BAB 81 verursachten Straßenverkehrslärm an den nördlichen, entlang der BAB 81 gelegenen Baugrenzen Beurteilungspegel bis 72 dB(A) tags und bis 67 dB(A) nachts erreicht werden. Dabei wurde eine Gebäudehöhe von 21 m zugrunde gelegt.

Damit werden im GI 2 (vgl. Abbildung 4 auf S. 11 der Schalltechnischen Untersuchung) sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von tags 69 dB(A) und nachts 59 dB(A) auf 6. Obergeschosshöhe tags bis 3 dB(A) und nachts bis 8 dB(A) überschritten als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 65 dB(A) tags und nachts 55 dB(A) deutlich überschritten.

Im GE 2 (vgl. Abbildung 4 auf S. 11 der Schalltechnischen Untersuchung) werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Der erforderliche Schallschutz gegenüber dem Straßenverkehrslärm kann durch passive Maßnahmen im Einzelfall im Rahmen der Bauausführung sichergestellt werden. Aktiver Lärmschutz scheidet aus, da die bestehende Lärmschutzwand an der BAB 81 verlängert und deutlich erhöht werden müsste, um alle Geschosse vor dem Straßenlärm zu schützen. Dies liegt in der alleinigen Zuständigkeit des Straßenbaulastträgers für die BAB 81, der aber eine entsprechende Umsetzung ablehnt.

Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Festverglasung und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung geeignet, wobei schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin nach Süden orientiert werden sollten und weniger schutzbedürftige Räume wie Küchen oder Bäder an den lärmbelasteten Seiten im Norden eingerichtet werden sollten.

Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden in der Schalltechnischen Untersuchung die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 (2018) berechnet und dargestellt.

In den textlichen Festsetzungen werden zum erforderlichen passiven Schallschutz die entsprechenden Hinweise gegeben.

**Bei den übrigen Schutzgütern sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten.**

### **Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet**

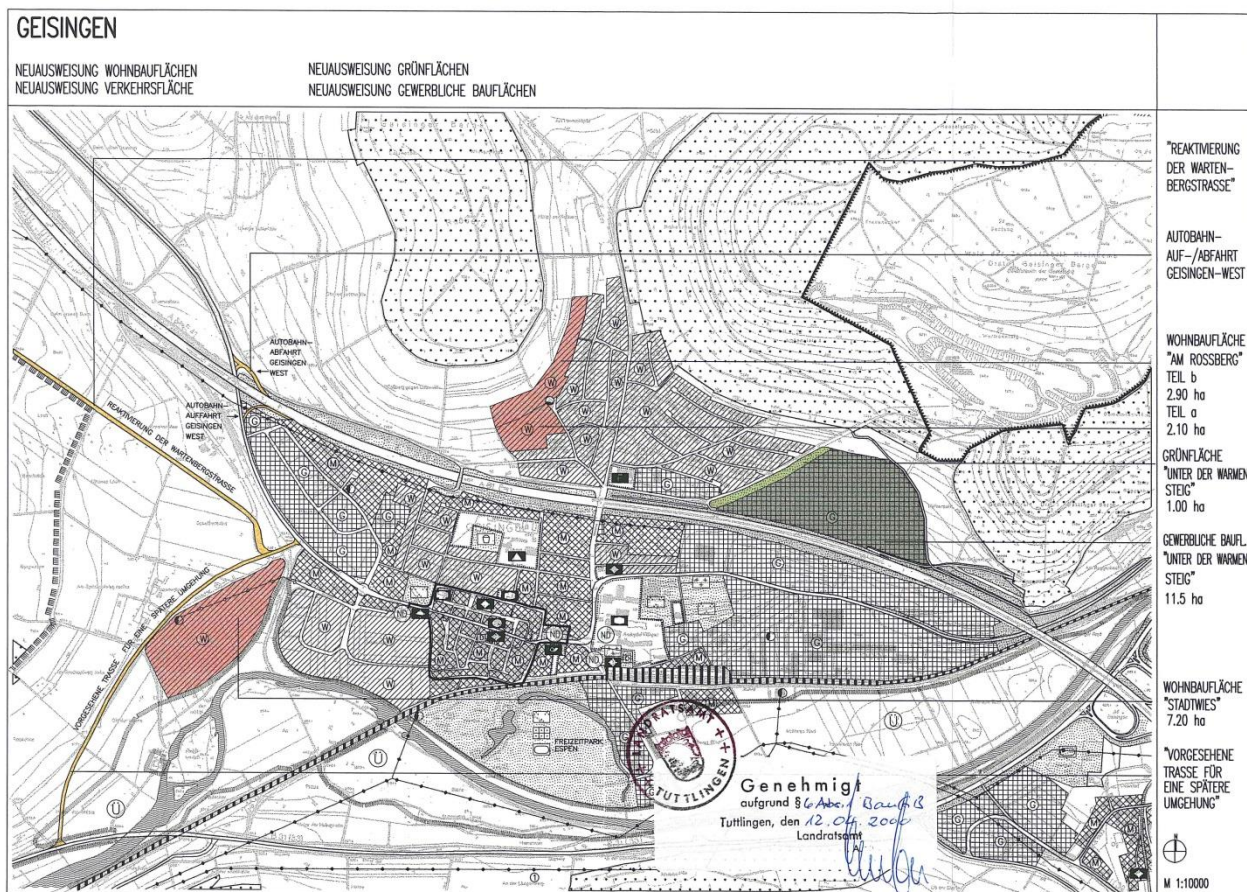
Zur Minimierung sowie zur Kompensation von Beeinträchtigungen enthält das Maßnahmenkonzept eine Reihe von ökologisch und gestalterisch wirksamen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden sollen :

- Vorgaben für die Regenwasserbewirtschaftung
- Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung
- Festsetzung von Emissionskontingenten (NOx bzw. NH3)
- Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume
- Erhalt von vorhandenem Gehölzbewuchs
- Eingrünung entlang der Tuttlinger Straße
- Durchgrünung der Baufelder
- Maßnahmenfläche für die Zauneidechse
- landschaftliche Einbindung des Plangebietes durch Baumpflanzungen
- Ansaat der Grünflächen

### **Externe Kompensationsmaßnahmen**

Die externe Kompensation für das Schutzgut 'Boden' ist im Stadtgebiet der Stadt Geisingen und seiner Ortsteile geplant und erfolgt nach Rücksprache mit dem Landratsamt Tuttlingen schutzgutbezogen zunächst über orientierende Voruntersuchungen von Altlasten verdächtigen Flächen. Der Kompensationsumfang wird über die Maßnahmenkosten hergeleitet, wobei 1 Euro Maßnahmenkosten 4 Ökopunkten entsprechen.

#### 4. Vorbereitende Bauleitplanung



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

Die Grundstücke Nr. 1, 2 u. 5 sind im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Grundstücke Nr. 3, 4 u. 6 sind im Bebauungsplan als Industriegebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. (§ 8 Abs. 2 BauGB)

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

Die Festsetzungen zu Art (GI / GE) und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Anfragen von Firmen unter Berücksichtigung angrenzender Nutzungen. So werden z.B. die der Wohnbebauung näher gelegenen westlichen Teilflächen Nr. 1 und 2 nicht als Industriegebiet, sondern als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die definierten Nutzungsausschlüsse im GI sollen die vorgesehene klassische Industrienutzung durch erheblich belästigende Gewerbebetriebe sichern; das GE ist vorrangig für das produzierende Gewerbe und den Handel vorgesehen. Zum Schutz der Innenstadt wird jedoch Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste der Stadt Geisingen ausgeschlossen. Der Ausschluss für die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in allen Gebieten von Anlagen für kirchliche Zwecke dient ebenso wie der Ausschluss von Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für Fremdwerbung den eingangs definierten, städtebaulich erwünschten Nutzungszwecken. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Fremdwerbung verhindert ein sonst zu befürchtendes „Trading down“, das gerade für einen Standort mit den definierten Nutzungszwecken städtebaulich nicht erwünscht ist. Die Zweckbestimmung des Baugebietes als Industrie- und Gewerbegebiet bleibt insgesamt gewahrt. Der o.a. Ausschluss einzelner Unterarten der gewerblichen Nutzung, führt nicht dazu, dass das im GI / GE typische Nebeneinander industrieller Produktion und sonstiger gewerblicher Betriebe grundsätzlich in Frage gestellt wird. Gewerbliche Produktion und Handwerk sowie auch Handel im GE als typische Gewerbenutzungen bleiben in weitem Rahmen zulässig. Diese Funktion wird durch die festgesetzten Ausschlüsse allenfalls unwesentlich beeinträchtigt, zumal Werbeanlagen nicht vollständig, sondern nur als Fremdwerbeanlagen ausgeschlossen werden.

## **6. Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Fachmarktes für Fahrräder**

Im Gewerbegebiet, Grundstück Nr. 5 soll ein Zentrallager mit Fahrradlagerverkauf angesiedelt werden. Die Auswirkungen für diese geplante Ansiedlung wurden analysiert (vgl. Auswirkungenanalyse, erstellt am 23.01.2019 von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH. Demnach handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Atypik gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und Einzelhandelserlass Baden-Württemberg und kann im Gewerbegebiet genehmigt werden.

Geisingen, den  
10.04.2019

Walter Hengstler  
Bürgermeister

Thomas Kreuzer  
Stadtplaner