



Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Bebauungsplan „DANUVIA81 West, 2. Abschnitt“

Begründung zum Vorentwurf (gem. § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB)
zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im regulären Verfahren gemäß § 2 BauGB

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 = 12.282 m² = ca. 1,2 ha

1. Anlass der Planung:

Die Firma Pajunk möchte die komplette Logistik zentral in einem Gebäude unterbringen. Bisher finden Wareneingang, Lagerung, Versand und Warenausgang teils am alten Standort „KH“ (Karl-Hall-Straße / Am Holzplatz) und teils am neuen Standort „D10“ (Tuttlinger Straße / Straße 2) statt.

Die Firma Pajunk hat am Standort D10 zwar noch Erweiterungsmöglichkeiten. Mittelfristig sollen aber sämtliche Produktionsflächen vom Standort KH an den Standort D10 verlegt werden, damit in der Karl-Hall-Straße und Am Holzplatz Gebäudeflächen frei werden für die Bereiche Verwaltung, Forschung und Entwicklung. Auf der Erweiterungsfläche D10 sollen deshalb weitere Produktionsgebäude entstehen.

Unabhängig von den künftigen Erweiterungen der Produktionsflächen plant die Firma Pajunk als erstes das Gebäude „D20“. In diesem Gebäude soll zentral die Logistik (Wareneingang, Hochregallager, Warenausgang) abgewickelt werden. Für diese Maßnahme soll nun das Baurecht durch den Bebauungsplan „**DANUVIA81 West 2. Abschnitt**“ geschaffen werden.

Auf das bereits laufende Bebauungsplan-Verfahren „**DANUVIA81 West 1. Abschnitt**“ wird verwiesen. Die Firma Pro-Anlagentechnik, Siedlerstraße 46, 71126 Gäufelden plant auf dieser Fläche das Hotel ARAMIS. Der Baubeginn ist für Herbst 2020 vorgesehen.

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

Ziel ist, als Pufferzone zwischen der Industriefläche Pajunk D10 (BPlan „Zementwerk West“) und dem Mischgebiet für das Hotel ARAMIS (BPlan „DANUVIA81 West 1. Abschnitt“) eine Gewerbegebietsfläche für das geplante Logistikgebäude auszuweisen. (siehe Anhang 2: Entwicklungsplan, Übersicht)

Dabei soll das Logistikgebäude so konzipiert werden, dass das Mischgebiet von Schallimmissionen aus dem Gewerbegebiet geschützt wird. Damit hierfür im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen getroffen werden können, hat die Stadt Geisingen eine schallschutztechnische Untersuchung beauftragt. Ein erster Zwischenbericht des Schallschutzgutachtens liegt bereits vor (vgl. Teil 5 der Unterlagen). Demnach können die Anforderungen an den Schallschutz gegenüber dem geplanten Hotel ARAMIS relativ gut eingehalten werden, wenn die Bebauung an der Nord- und Westseite geschlossene Wände bekommt und diese Wände durch Baulinien örtlich festgelegt werden (vgl. rote Baulinien im zeichnerischen Teil).

Das Plangebiet ist bereits über die Straße 2 vollständig erschlossen. Es sind also von der Stadt Geisingen keine weiteren Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen. Der Eingriff in die Natur ist aber noch auszugleichen.

3. Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauBG)

Bisher liegt für große Teile des Entwicklungsgebietes „DANUVIA81 West“ die Artenschutzrechtliche Relevanzeinschätzung vom 17.05.2019 vor (siehe Teil 4). Für die Erstellung eines Umweltberichtes hat die Stadt Geisingen das Büro Eberhardt und Partner beauftragt. Der Umweltbericht soll in enger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde in den nächsten Wochen fertig ausgearbeitet werden.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt (siehe Anhang 1: hellbraune Fläche Walburgöschle).

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu Art (GE) und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der konkreten Planung für ein Logistikgebäude unter Berücksichtigung angrenzender Nutzungen.

Geisingen, den
10.03.2020

Martin Numberger
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner

Anhang 1:
Anhang 2:

Flächennutzungsplan (Auszug aus dem GIS 29.02.2020)
Entwicklungsplan (Übersicht vom 07.04.2020)