



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

Begründung zum Entwurf (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 = 12.057 m² = ca. 1,1 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 abgeschlossene Bebauungsplan-Verfahren „**DANUVIA81 West 1. Abschnitt**“ wird verwiesen. Die Firma Pro-Anlagentechnik, Siedlerstraße 46, 71126 Gäufelden baut z.Z. auf dieser Fläche das Hotel ARAMIS.

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 Schallmissionen aus dem Gewerbegebiet geschützt wird. Um dieses Ziel zu erreichen beauftragte die Stadt Geisingen eine schallschutztechnische Untersuchung. Demnach können die Anforderungen an den Schallschutz gegenüber dem Hotel ARAMIS 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)

Raumanalyse

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit noch ackerbaulich genutzt. Am Nordrand des Gebietes verläuft die Tuttlinger Straße, die von einer Baumreihe begleitet wird. Die überplante Fläche erfüllt – mit Ausnahme beim Schutzgut ‚Boden‘ sowie einer Betroffenheit der im Plangebiet vorkommenden Goldammer – umwelt- und naturschutzfachlich keine besonderen Funktionen. Der Boden erreicht in der Gesamtbewertung die Wertstufen 2,5 bis 2,67, die einer mittleren bis hohen Leistungsfähigkeit / Bedeutung entspricht. Die weitere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz ist auf Grund der Strukturarmut und der einheitlichen Nutzung nur als gering zu beurteilen. Eine Tangierung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) kann vermieden werden, indem ein Ersatzhabitat für die Goldammer geschaffen wird, das im Sinne einer CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichmaßnahme) erfolgt

Konflikte

Erhebliche nachteilige Auswirkungen ergeben sich vor allem beim Schutzgut ‚Boden‘ durch den Funktionsverlust infolge der Überbauung und Versiegelung sowie durch baubedingte Veränderungen der ursprünglichen Bodenverhältnisse (Auf- und Abtrag von Boden, Inanspruchnahme durch Baubetriebsflächen etc.). Die erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens können dabei im Plangebiet durch die Vorgaben für einen umweltschonenden Baubetrieb sowie durch Vorkehrungen und Maßnahmen zum Bo-

denschutz nur bedingt gemindert werden. Bauliche Nutzung und sonstige Flächenbefestigungen wirken sich weiterhin auch negativ auf den Wasserhaushalt aus (Verringerung der Versickerung von Niederschlagswasser sowie Erhöhung des oberflächlichen Abflusses). Die Beeinträchtigungen lassen sich durch die geplante Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet weitgehend mindern

Bei den übrigen Schutzgütern sind auf Grund von Art und Maß der geplanten Bebauung und der Größe des Baugebietes sowie unter Einbeziehung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen nur vergleichsweise geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bezogen auf das Schutzgut Menschen und seine Gesundheit sind allerdings Belastungen zu berücksichtigen, die vom geplanten Baugebiet auf die Umgebung (insbesondere das angrenzende Mischgebiet bzw. allgemeine Wohngebiet) ausgehen könnten. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen - unter Berücksichtigung der bereits im Vorfeld konzipierten Schallschutzmaßnahmen - können die Grenzwerte im Plangebiet (gegenüber dem benachbarten Mischgebiet) eingehalten werden. Weitere planerische und organisatorische Hinweise zur Minderung des Außenlärms werden in der schalltechnischen Untersuchung genannt und wurden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen werden. Anderweitige Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet sind nicht erforderlich.

Gebietsinterne Maßnahmen

Zur Minimierung sowie zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen des geplanten Baugebietes umfasst das umwelt- und naturschutzfachliche Konzept eine Reihe von Vorkehrungen und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes, die in den Bebauungsplan übernommen wurden:

- Vorgaben für einen umweltschonenden Baubetrieb
- Vorgaben zur Regenwasserbewirtschaftung
- Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung
- Schutz gegen Vogelschlag
- Rodung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeiten
- Vorkehrungen und Maßnahmen zum Bodenschutz
- Herstellung einer kleinen Grünfläche
- Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minderung nachteiliger Auswirkungen des Außenlärms
- Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Beläge bei Parkplätzen, Fußwegen und gering belasteter Erschließungsflächen
- Baumpflanzungen im Bereich der Parkplätze
- Maßnahmenfläche für die Goldammer

Gebietsexterne Kompensation

Wie die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zeigt, verbleibt trotz der gebietsinternen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen

Auswirkungen ein Ausgleichsdefizit beim Schutzgut ‚Boden‘ sowie beim Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt, das eine Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erfordert. Als gebietsexterne Maßnahme ist eine Beteiligung am Bodenschutzkonzept auf dem Gebiet der Stadt Geisingen vorgesehen. Das Konzept ist beim Bebauungsplan ‚DANUVIA 81 – Nord‘ in Abstimmung mit dem Landratsamt Tuttlingen entwickelt worden. Es umfasst einen Maßnahmenpool zur Sondierung und zum Abbau von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung und Verbesserung von Bodenfunktionen. Der Umfang des Maßnahmenpools übersteigt dabei den Kompensationsbedarf beim Bebauungsplan ‚DANUVIA 81 – Nord‘ deutlich und bietet ein Potential zur Kompensation weiterer Eingriffe. Die Beteiligung am Maßnahmenpool erfolgt in finanzieller Form, wobei 4 Ökopunkte einem Euro Maßnahmenkosten entsprechen.

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
14.07.2021

Martin Numberger
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner

Anhang 1:
Anhang 2:

Flächennutzungsplan (Auszug aus dem GIS 13.07.2021)
Entwicklungsplan (Übersicht vom 14.04.2020)