

Stadt Geisingen

Bebauungsplan "Zementwerk Ost"

Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat
am 20.06.2006 beschlossen und ortsüblich bekannt-
gemacht am 28.06.2006.

Beteiligung der TÖB vom 01.07.2006 bis 31.07.2006

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
16.11.2006 bis 24.11.2006

Billigung des Plan-Entwurfes sowie Beschluss der öffentl.
Auslegung durch den Gemeinderat am 16.01.2007

Öffentl. Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes mit
Grünordnungsplan vom 01.02.2007 bis 02.03.2007.

Behandlung der Stellungnahme im Gemeinderat sowie
Satzungsbeschluss am 27.03.2007.

Bekanntmachung im Geisinger Mitteilungsblatt am
03.04.2007.

Geisingen, den 03.04.2007



Stadtplaner Thomas Kreuzer



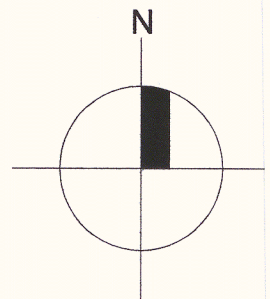
Bürgermeister Walter Hengstler



architektur
thomas kreuzer

dipl.ing. + dipl.ing.
architekt
stadtplaner
baustatiker

tuttlinger straÙe
78187 geisingen
fon: 07704 / 9 11 11
fax: 07704 / 9 11 12
www.architektur-k.de
info@architektur-k.de



Stadt Geisingen
Bebauungsplan
Zementwerk Ost
M 1:1000

Projekt-Nr.: 401
Datum: 15.03.07
Plan-Nr.: 925.30

Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1Nr.1 BauGB)

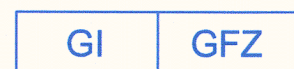
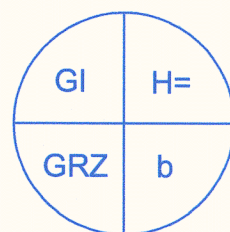
GI Industriegebiet (§9 Bau NVO)

Mass der baulichen Nutzung (§9 Abs.1Nr.1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl als zulässiges Höchstmass (§ 19 BauNVO)
H Gebäudehöhe
GFZ Geschossflächenzahl

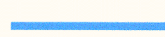
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22 u. 23 BauNVO)

Nutzungsschablonen



(Stellplatzflächen)

b besondere Bauweise

 Baugrenzen

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Straße



Verkehrsflächen
beson. Zweckbestimmung



öffentlicher Geh- und Radweg



öffentliche Parkfläche

Grünflächen (vgl. Grünordnungsplan vom 09.01.07)
(§9 Abs.1 Nr. 15 u. 25 BauGB)



öffentliche Grünfläche



Sträucher Erhaltung



Baum Erhaltung



Sträucher Anpflanzen



Baum Anpflanzen

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserflusses



Wasserflächen



Umgrenzung für die
Regelung des Wasserabflusses

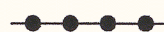
Flächen für die überörtlichen Hauptverkehrszüge
(§5 Abs.2 Nr. 3)



Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs= 64.158 m²
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



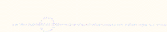
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets (§16 Abs. 5 Bau NVO)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauG)



Gemarkungsgrenze Geisingen/ Kirchen- Hausen



Bestehende Grenzen



Geplante Grenzen



Bebauungsplan „Zementwerk Ost“

Gemarkungen Geisingen und Kirchen-Hausen

Planungsrechtlichen Festsetzungen

Textteil zum Bebauungsplan

aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des BauGB
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 01.07.2005
in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet (§ 9 BauNVO) - siehe Planeintrag

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Gebäude, die im räumlichen und sachlichen Zusammenhang zu einem Gewerbebetrieb errichtet werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Gebäude für freie Berufe

Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind nicht zulässig (§§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 13 BauNVO).

Tankstellen

Tankstellen sind nicht zulässig.

Davon ausgenommen sind Betriebstankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Betriebsbezogene Wohnungen

Betriebsbezogene Wohnungen sind als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Anlagen für kirchliche Zwecke

Anlagen für kirchliche Zwecke sind als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Anlagen für kulturelle Zwecke

Anlagen für kulturelle Zwecke sind als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Anlagen für soziale Zwecke

Anlagen für soziale Zwecke sind als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind als Ausnahme nicht zulässig
(§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Anlagen für sportliche Zwecke

Anlagen für sportliche Zwecke sind als Ausnahme nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen für den Betriebssport (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO), siehe Planeintrag.

Überschreitung

Unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m ausgeführt werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden.

Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

siehe Planeintrag: **H = m**

Unterer Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die EGFH = Erdgeschossfußbodenhöhe.

Oberer Bezugspunkt

Bei Gebäuden mit Flachdach ist der obere Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe die oberste Außenwandbegrenzung (höchster Punkt der Attika).

Bei Gebäuden mit Sattel- oder Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe die Firsthöhe (höchster Punkt der Firstabdeckung).

Überschreitung

Die zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten, wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen, sowie Lichtkuppeln und Sheds um 4,0 m überschritten werden.

3. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

siehe Planeintrag: b = besondere Bauweise
D.h. es wird keine spezielle Bauweise festgelegt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen und Baulinien (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen siehe Planeintrag.

Die Baugrenzen gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile.

Baulinien

sind keine festgesetzt.

5. Höhenlage von baulichen Anlagen und Baugrundstücken

Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf höchstens 1,5 m über der Straßenhöhe des Wendehammers der Erschließungsstraße liegen.

Höhenlage der Grundstücke (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau anzugleichen. Maßgebend ist die Höhenlage der Stichstraße mit Wendehammer und die vorhandene Tuttlinger Straße mit dem neu geplanten Kreisverkehr sowie dem kombinierten Geh- und Radweg.

6. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Planeintrag (Zackenlinie).

Abstandsfläche zur Bahn (15 m breit)

Eine bauliche Nutzung der im Plan eingetragenen, von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche ist oberirdisch nicht zulässig. Unterirdische Bauwerke und Leitungen zum Zwecke der Ver- und Entsorgung sind zulässig. Bauarbeiten sind in Abstimmung mit der Bahn durchzuführen.

7. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Ausgleichsmaßnahmen ist der Grünordnungsplan (Plan Nr. 2 vom 09.01.2007 mit den textlichen Festsetzungen vom 09.01.2007) verbindlich.

Altlasten

Durch die Stilllegung des Zementwerks ist das Betriebsgelände definitionsgemäß als altlastverdächtige Fläche eingestuft worden.

Das gesamte Gelände wurde Anfang 2006 orientierend untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchungspunkte im Bereich dieses Bebauungsplans (ehemaliger Lokschuppen) zeigen keine Auffälligkeiten.

Auf Grund der Größe des Geländes kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten geruchlich oder optisch auffälliges Material angetroffen wird.

Anfallender Erdaushub muss wegen seiner Herkunft aus einer Industriefläche zur Festlegung des Verwertungs-/ Entsorgungsweges grundsätzlich nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) untersucht werden.

Die Festlegung des Entsorgungs-/ Verwertungsweges hat jeweils in Abstimmung mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, zu erfolgen.

8. Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Ausschluss

Die Verwendung von Schweröl, Altöl und Abfällen als Brennstoff ist nicht zulässig. Dasselbe gilt für die Verbrennung von Abfällen zum Zwecke der Beseitigung.

Einschränkung

Feuerungs- und Verbrennungsanlagen für feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe müssen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen.

9. Pflanzgebote und Pflanzehaltung

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Siehe Planeintrag.

Gehölze

Auf den im Plan festgesetzten Standorten sind standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) zu pflanzen.

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Ziergehölze sind nicht zulässig.

Aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung der festgesetzten Standorte zulässig.

Zur Pflanzung von Bäumen sind ausreichend große Baumscheiben auszubilden.

Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

Für die Ausführung der Pflanzgebote ist der Grünordnungsplan verbindlich.

(vgl. Plan Nr. 2B mit den textlichen Festsetzungen vom 09.01.2007, geändert / ergänzt am 09.03.2007)

10. Entwässerung (Trennsystem)

Regenwasser:

Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

Das „ungeschädigte“ Regenwasser von Dachflächen und Verkehrsflächen für LKW - und Staplerverkehr ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Regenwasser von Dachflächen darf z.B. keine Metallverbindungen mit sich führen. Nur dann handelt es sich um „ungeschädigtes Regenwasser“. D.h. beispielsweise bei Metalldächern, dass nur beschichtete Metallbahnen verwendet werden können.

Regenwasser von PKW-Parkplätzen und deren Zufahrten ist über den bewachsenen Mutterboden zu versickern (z.B. über naturnah bewachsene Mulden).

Die Ableitung von Niederschlagswasser von privaten Hof- und Einfahrtsflächen auf den öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig, sondern muss durch Einläufe oder Rinnen über den jeweiligen Hausanschlussschacht zur Regenwasser-Kanalisation erfolgen.

Schmutzwasser:

Häusliches Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Industrielles Schmutzwasser ist zuerst durch geeignete Maßnahmen zu reinigen.

Rückstau:

Die Rückstaugefahr aus Regen- und Schmutzwasserkanälen ist eigenverantwortlich zu prüfen. Gegen Rückstau sind geeignete technische Maßnahmen vorzusehen wie z.B. Rückstauklappen und Hebeanlagen.

11. Hinweise

Denkmalschutz (§ 20 des Denkmalschutzgesetzes - zufällige Funde)

Bei denkmalschutzrechtlich relevanten Bodenfunden oder auch wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von der Baumaßnahme betroffen werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege

Telefon: 0761/208-3500 Telefax: 0761/208-3544 zu benachrichtigen.

Bisher sind in den Gebieten jedoch keine Funde zu Tage getreten und es gilt auch als sehr unwahrscheinlich, dass solche Funde dort entdeckt werden könnten.

Geologie

Die nicht tragfähigen Bodenschichten der ursprünglichen Riedfläche wurden zum großen Teil (im Bereich der Zementwerksgebäude und darüber hinaus) gegen Kies ausgetauscht. Außerhalb dieser Flächen muss aber mit schlechtem bis nicht tragfähigem Baugrund bis ca. 6 m bis 8 m Tiefe gerechnet werden. Für Baumaßnahmen in diesen Bereichen wird geologische Beratung durch ein fachkundiges Ing.-Büro bereits vor der Entwurfsplanung empfohlen.

Hochwasser / Grundwasser

Die Überflutungsflächen der Donau erstrecken sich, wie aus den aktuellen Hochwassergefahrenkarten vom Jan. 2004 zu entnehmen ist, bis an die Bahnlinie heran und liegen somit außerhalb des Bebauungsplans. Selbst bei der simulierten Extremhochwasserkarte (HQ 1000) wird das Plangebiet nicht überflutet. In diesem Falle würde das Hochwasser südlich der Bahnlinie bis auf ca. 100 bis 125 cm über Gelände, d.h. maximal bis auf 665 m ü.NN ansteigen.

Der Grundwasserspiegel steigt bei Donauhochwasser an. Einschränkungen können sich dadurch insbesondere für eine unterirdische bauliche Nutzung und für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten ergeben.

Es wird deshalb empfohlen möglichst keine Keller zu planen / bauen. Falls ein Keller aus betriebstechnischen Gründen aber unbedingt erforderlich ist, ist er als dichte Wanne bis OK Gelände zu erstellen.

Eine Grundwasserfreilegung im Zuge der Bebauung ist dem Landratsamt Tuttlingen/ Untere Wasserbehörde anzuzeigen. Sollte im Zuge der Erschließung oder Bebauung eine vorübergehende Grundwasserhaltung erforderlich sein, so ist hierfür beim Landratsamt Tuttlingen/ Untere Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Innerhalb des geplanten Baugebietes befinden sich drei genehmigte Grundwasserbrunnen. Das Landratsamt Tuttlingen / Untere Wasserbehörde stellt eine erneute befristete Genehmigung der Brunnennutzung in Aussicht. Es wird jedoch empfohlen bereits im Entwurfsstadium der Fachplanungen die technischen Einzelheiten, den Zweck und den Umfang der Brunnennutzung mit dem Landratsamt abzustimmen.

Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

Bodenschutz

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung – wieder zu verwenden.

Insektenschutz

Im Außenbereich wird empfohlen insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren.

Immissionen:

Von den umliegenden klassifizierten Straßen (insbesondere der A 81) ausgehende Lärmsituation wird hingewiesen. Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen können keine hergeleitet werden.

Im Nahbereich der Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen (z.B. Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder). Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Bahnanlagen (Schutz vor Gefahren):

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.

Verfahren

Die Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen bedarf grundsätzlich einer Baugenehmigung.

Gewerbebetriebe mit erheblichem Emissionspotential bedürfen anstelle einer Baugenehmigung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung (§§ 4 ff. BImSchG). Dies gilt vor allem für die in der 4. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (4. BImSchV) aufgeführten Betriebe. Vereinzelt findet das vereinfachte Genehmigungsverfahren Anwendung (§ 19 BImSchG).

Geisingen, den
03.04.2007

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner





Bebauungsplan „Zementwerk Ost“

Gemarkungen Geisingen und Kirchen-Hausen

Begründung gem. § 2a BauGB

zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Tuttlinger Straße und Bahnlinie und zwischen Wertstoffhof bis etwa Mitte bisheriges Zementwerkareal.

Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 01.07.2005

Das Plangebiet umfasst die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücke.

Größe des Plangebietes = 67.993 m²

1. Anlass der Planung:

Das Zementwerk Geisingen wurde in den Jahren 1969 bis 1971 gebaut.
Im November 2003 entschied der Eigentümer das Werk stillzulegen,
im Dezember 2003 wurde der Zementofen abgestellt
im April 2004 wurde die Zementmühle stillgelegt und
im Juni 2004 wurde auch der Versand / Zementverkauf eingestellt.

Die speziell für die Zementherstellung gebauten Gebäude wie z.B. Ofengebäude, Klinkersilos, Zementmühle, u.s.w. können nicht umgenutzt werden. Auch für die weiteren Gebäude ergaben sich keine neuen sinnvollen Nachfolgenutzungen. Deshalb wird vom Eigentümer das Werk zurückgebaut, damit keine Industriebrache entsteht.

Der Gemeinderat der Stadt Geisingen beschloss am 20.06.2006 für das östliche Zementwerksareal und die Fläche bis zum Wertstoffhof einen Bebauungsplan aufzustellen.

Für den westlichen Bereich des Zementwerkareals gibt es noch keine Planungen. Diese Fläche soll zu einem späteren Zeitpunkt je nach Bedarf überplant werden. Dabei können auch weitere Flächen nördlich und südlich der Tuttlinger Str. miteinbezogen oder erst in einem weiteren Abschnitt später überplant werden.

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

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 Industrie mit entsprechendem Verkehrsaufkommen. Zur Ansiedlung der EB-Gesensschmiede und eines evtl. weiteren Investors (Holzheizkraftwerk) kommt für die Art der baulichen Nutzung nur Industriegebiet in Frage. Aus diesen Gründen soll der Planbereich „Ost“ als Industriegebiet (GI) ausgewiesen werden.

Für die späteren Planungsabschnitte (Planbereich West) wird eine Abstufung in Richtung Geisingen – Pflegeheim erwogen, zuerst Flächen als Gewerbegebiet (GE) und dann als Mischgebiet (MI).

2. Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauBG)

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist nicht erforderlich, weil der überwiegende Teil des Plangebietes Bestandsgebiet ist (§ 13 BauGB). Dies wurde im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange angesprochen und so festgestellt.

Es wurde jedoch ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung erstellt mit dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Der Grünordnungsplan mit den dort getroffenen Pflanzfestsetzungen soll vollinhaltlich Bestandteil des Bebauungsplanes 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).

Geisingen, den
03.04.2007

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner

