



Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 22.01.2019

Vorlagen Nr. 6 /2019

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenäcker II“, Gemarkung Wipplingen

Beschlussantrag:

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durch

- Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss
- Zustimmung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Zustimmung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung (einstimmig/ mehrheitlich)
OR Wipplingen	15.03.2018	nö	Zustimmung zur Erweiterung	Zustimmung (mehrheitlich)

II. Sachvortrag

Die gewerblichen Bauplatzreserven im Stadtgebiet Blaustein und den zugehörigen Teilorten sind erschöpft. Derzeit stehen keine gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung. Um Blaustein als Gewerbebestandort für und für neue Arbeitsplätze zu sichern, will die Stadt das bestehende Gewerbegebiet im Ortsteil Wipplingen erweitern.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es notwendig, einen qualifizierten, rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gebiet „Lindenäcker II“ zu erstellen.

Durch das westlich anschließende Gewerbegebiet „Lindenäcker“ aus dem Jahr 1995 ist die Erschließung des Plangebiets und die Anbindung an den überörtlichen Verkehr bereits vorhanden und wirtschaftlich sichergestellt.

Der Geltungsbereich (2,7 ha) umfasst die Flurstücke Nr. 714, 716 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 715 und 1447 (Lauterner Weg). Die Grundstücke sind mit Ausnahme der öffentlichen Feldwege bisher nicht im Eigentum der Stadt Blaustein.

Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle landwirtschaftliche Fläche aus. Die Fortschreibung im Parallelverfahren wird erforderlich und wird zeitgleich durch den Nachbarschaftsverband Ulm eingeleitet.

Das gesamte Plangebiet liegt im unbeplanten Außenbereich. Es befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III bzw. IIIA der Grundwasserfassung Herrlingen-Dannäcker. Von der Planung sind weder naturschutzrechtlich ausgewiesenen Schutzgüter noch weitere Schutzgebiete betroffen.

Möglichkeiten der Ver- und Entsorgung wurden im Vorfeld geprüft. Die genaue Planung erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets wurde im Ortschaftsrat Wipplingen bereits grundsätzlich besprochen und beantragt. Dem Aufstellungsbeschluss soll in der nächsten Sitzung des Ortschaftsrats zugestimmt werden.

III. Finanzierung

Haushaltsstelle	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Ausgaben (Euro)	Überplanmäßig/ außerplanmäßig
6.6100.6200	15.000	15.000	23.000	8.000

Anmerkungen zur Finanzierung:

Zusätzlich fallen Kosten für ein artenschutzfachliches Gutachten, einen Grünordnungsplan, den Grunderwerb sowie die Erschließung an. Diese Kosten werden im Rahmen des Kaufpreises auf die Erwerber umgelegt.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets können neue Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Für ortsansässige Gewerbebetriebe wird außerdem die Möglichkeit zur Erweiterung geschaffen. Langfristig ist mit einer Erhöhung des Gewerbesteueraufkommens zu rechnen. Durch zusätzlich geschaffene Arbeitsplätze kann außerdem langfristig bzw. zeitlich verzögert eine erhöhte Beteiligung am Aufkommen der Umsatzsteuer erwartet werden.

IV. Beschlussantrag

1. Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenäcker II“, Gemarkung Wipplingen.
2. Zustimmung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
3. Zustimmung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Externe Fachleute: IB Wassermüller Ulm GmbH



Franz Schmutz
Bauamt
FB 3.2 Bauverwaltung

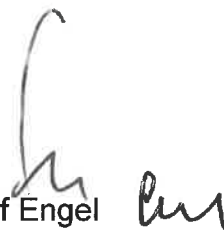


Marleen Sönksen
Bauamt
FB 3.2 Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:



Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt



Josef Engel
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

- Abgrenzungsplan Aufstellungsbeschluss, Stand 22.01.2019
- Begründung, Stand 22.01.2019

Stadt Blaustein
Gemarkung Wipplingen
Alb-Donau-Kreis
Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Lindenäcker II“
M 1:1500, 22.01.2019



STADT: BLAUSTEIN
GEMARKUNG: WIPPINGEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

GEWERBEGEBIET „Lindenäcker II“

Vorentwurf: 22.01.2019
Stand: 22.01.2019

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Die gewerblichen Bauplatzreserven im Stadtgebiet Blaustein und den zugehörigen Teilorten sind erschöpft. Derzeit stehen keine gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung. Um Blaustein als Gewerbestandort und für neue Arbeitsplätze zu sichern, will die Stadt das bestehende Gewerbegebiet im Ortsteil Wippingen erweitern.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es notwendig, einen qualifizierten, rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gebiet „Lindenäcker II“ zu erstellen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes „Lindenäcker II“ soll die Bebauung von ca. 2,4 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche durch eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Die Flächen dienen dem kurz- und mittelfristigen örtlichen Bedarf der Stadt Blaustein. Ein weiteres gesundes kontinuierliches Wachstum, entsprechend der vergangenen Entwicklung, wird erwartet.

Durch das westlich anschließende Gewerbegebiet „Lindenäcker“ aus dem Jahr 1995 ist die Erschließung des Plangebietes und die Anbindung an den überörtlichen Verkehr bereits vorhanden und wirtschaftlich sichergestellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 716, 714 sowie Teilflächen der Flurstücke 715 und 1447 (Lauterner Weg).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha.

2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist nahezu eben. Es fällt leicht von Westen (NN 642,00 m) nach Osten (NN 641,00 m) ab.

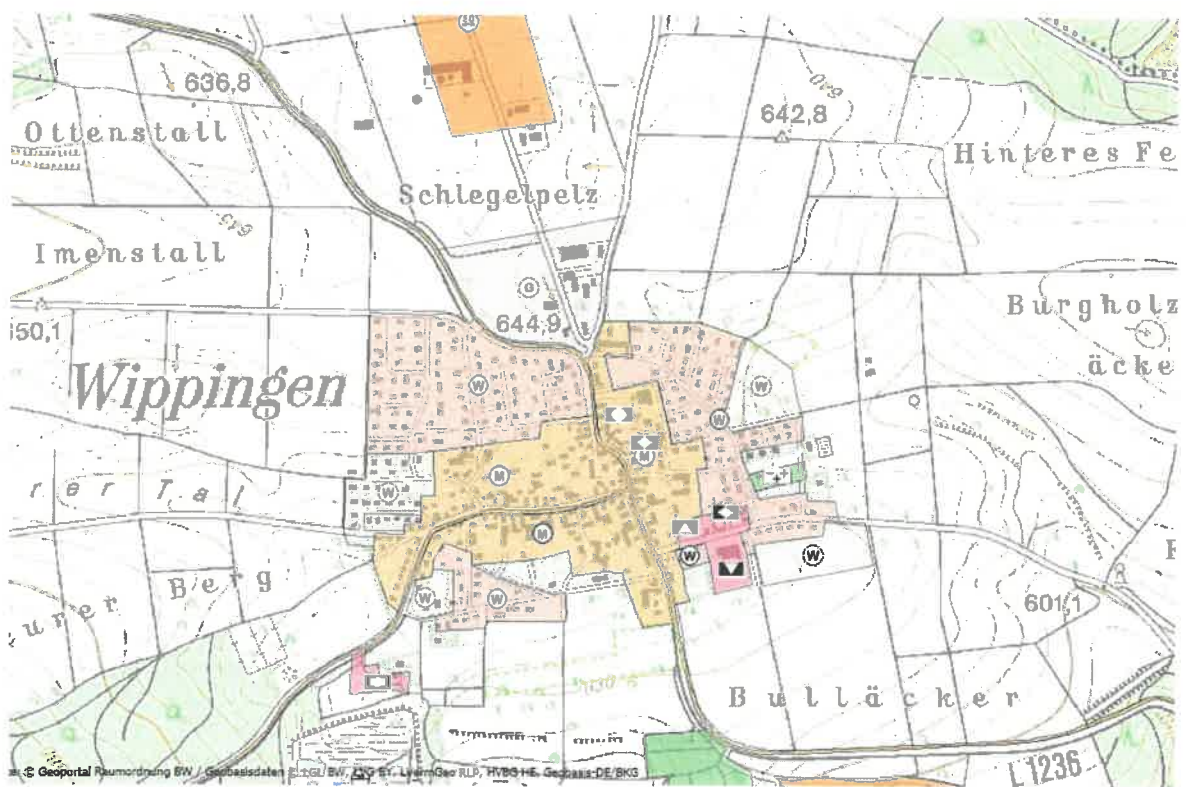
3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird erforderlich und wird zeitgleich durch den Nachbarschaftsverband Ulm eingeleitet.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerland bewirtschaftet.

Zwischen den Flurstücken Nr. 714 und 716 verläuft ein Feldweg in West-Ost-Richtung. Westlich an das Plangebiet bzw. des Lauterner Wegs grenzt das bestehende Gewerbegebiet „Lindenäcker“ an.

Im Süden schließt eine Obstbaumwiese, daran südlich ein Misch- bzw. Wohngebiet an. Die Obstbaumwiese soll als Puffer zur Wohnbebauung erhalten bleiben.

Luftbild des Plangebietes:



Google, Kartendaten

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind mit Ausnahme der öffentlichen Feldwege nicht im Eigentum der Stadt Blaustein.

5.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III bzw. IIIA der Grundwasserfassung Herrlingen-Dannenäcker.

5.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen ausgewiesenen Schutzgüter.

5.5 Sonstige Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete (z. B. Überschwemmungsgebiet, Wald etc.) sind von der Planung nicht betroffen.

6. Erschließung und Versorgung

Das Gebiet kann verkehrstechnisch über den Lauterner Weg erschlossen werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt entsprechend dem bestehenden Gewerbegebiet im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser und das Hof- und Straßenwasser werden über das bestehende Entwässerungssystem auf dem Betriebsgelände gesammelt und in den bestehenden Mischwasserkanal im Falkenweg eingeleitet. Da das nachgeordnete Kanalnetz die zusätzlichen Wassermengen nicht aufnehmen kann wird eine Rückhaltung in Form eines Stauraumkanals mit einem überschlägig ermittelten Volumen von ca. 250 m³ erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird getrennt gesammelt und in eine oberirdische Mulde auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird über eine Erweiterung des Wasserleitungsnetzes gewährleistet.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt über die bereits vorhandenen Netze. Entsprechende Aussagen werden von den Versorgungsträgern im Laufe des Verfahrens erwartet.

7. Begründung der Plankonzeption

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Ausweisung eines „Gewerbegebietes“ im Sinne von § 8 BauNVO ist die konsequente Fortsetzung des an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebietes. Der immissionsschutzrelevante Abstand zur nächstgelegenen zu schützenden Wohnbebauung beträgt ca. 55 m. Es ist zu prüfen ob Einschränkungen der Nutzung vorzunehmen sind.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Plangebietes werden den Festsetzungen des Bebauungsplans „Lindenäcker“ angepasst.

8. Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtung und Innenentwicklung

8.1 Ausgangssituation

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

8.2 Alternativflächen im Bestand

Innerhalb der Ortslage von Wippingen und auch in der Kerngemeinde Blaustein stehen keine Flächen zur Umnutzung bzw. Reaktivierung oder Neubebauung von Gewerbebetrieben zur Verfügung.

9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Gemäß § 1 a bzw. § 2 Abs. 4 BauGB wird im Laufe des Verfahrens ein Umweltbericht erstellt, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Artenschutz:

Die Artenschutzprüfung wird ebenfalls im Laufe des Verfahrens durchgeführt und die Ergebnisse in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

10. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Der immissionsschutzrelevante Abstand zum Misch- bzw. Wohngebiet beträgt ca. 55 m. Es ist zu prüfen ob Einschränkungen der geplanten gewerblichen Nutzung notwendig werden, damit es zu keinen Konflikten mit der benachbarten Wohnbebauung kommt.

Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt von der Planung unberührt.

Derzeit sind keine Nachteile für Dritte zu erkennen.

Aufgestellt:

Ulm, den 22.01.2019

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Blaustein, den 22.01.2019

**Bürgermeisteramt Blaustein
Kayser, Bürgermeister**