



**Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beschlussvorlage**

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 11.02.2014

Vorlagen Nr. 22/2014

öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lischma-Areal, 1. Änderung und Erweiterung“, Ortsteil Ehrenstein
Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans

Beschlussantrag:

Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung und Zustimmung zum Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 15.01.2014

Vorberatungen

**Gemeinderat
Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss**

Empfehlung der Vorberatung:

Zustimmung


Thomas Kayser
Bürgermeister

Sachvortrag:

I. Ausgangslage

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und Erweiterung befindet sich am östlichen Ortsrand von Ehrenstein an der K 9903 (alte Kreisstraße K 7381) und unmittelbar an der Gemarkungsgrenze.

Die Fa. Griffwerk GmbH beabsichtigt, innerhalb des vorgesehenen Plangebietes zusätzliche Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher des Werkstandortes zu errichten. Das Vorhaben ist erforderlich, da sich die Zahl der Beschäftigten erheblich erhöht hat.

Das Ziel der Planung ist die Erweiterung der Stellplatzanlage der Fa. Griffwerk entsprechend ihren betrieblichen Anforderungen. Im Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Die erforderliche Stellplatzerweiterung verlangt die planungsrechtliche Sicherung durch einen Bebauungsplan. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Wiese.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 12.11.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Weiterhin hat der Gemeinderat die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung des Bebauungsplanvorentwurfs mit Stand vom 09.10.2013 beschlossen.

II. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanvorentwurfs mit Stand vom 09.10.2013 einschließlich seiner Begründung sowie der örtlichen Bauvorschriften fand in der Zeit vom 20.11.2013 bis einschließlich 03.01.2014 statt. Während dieser Zeit konnten Äußerungen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden.

Es wurden keine Äußerungen von Bürgern vorgebracht.

III. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt:

Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Regionalverband Donau-Iller
Nachbarschaftsverband Ulm
Deutsche Post AG / Telekom
Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 26 Denkmalpflege
Stadt Ulm, Stadtplanungsamt, Umwelt, Baurecht
Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm

Es wurden insgesamt 5 Äußerungen vorgebracht, die wie folgt abgewogen werden:

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
<p>1. <u>Regionalverband Donau/Iller, Schreiben vom 19.12.2013</u></p> <p>Die Ausweisung des Gewerbegebietes steht den Funktionen des Trenngrüns nicht entgegen. Es sind lediglich Flächen für Stellplätze vorgesehen, jedoch keine baulichen Anlagen im Sinne von Hochbauten. Daher bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude aller Art im Bereich des Trenngrüns unzulässig sind.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. <u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 22.11.2013</u></p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Gehsteigbereich ein Hauptkabel befindet, welches nicht beeinträchtigt werden darf.</p> <p>Es wird gebeten, die Telekom über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn zu informieren, damit die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig mit anderen Versorgungsunternehmen koordiniert werden können.</p>	<p>Die im Geltungsbereich liegenden Leitungen werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die Deutsche Telekom wird über Baubeginn und Ablauf der Baumaßnahmen rechtzeitig informiert. Umfangreiche Erschließungsmaßnahmen sind durch die bereits bestehende Infrastruktur nicht erforderlich.</p>
<p>3. <u>SWU Netz GmbH, Schreiben vom 28.11.2013</u></p> <p>Gegen die Erweiterung der Stellplatzanlage bestehen keine Einwände. Bezugnehmend auf die Stellungnahme vom 24.02.2011 wird darauf hingewiesen, dass südlich der Lindenstraße 10 KV- und Steuerkabel der SWU liegen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die angeführten Leitungen liegen im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen und sind damit jederzeit zugänglich.</p>
<p>4. <u>Nachbarschaftsverband, Schreiben vom 18.12.2013</u></p> <p>Es werden keine Anregungen gegen die Planung eingebracht. Der vorgesehene Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. <u>Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 26 Denkmalpflege, e-mail vom 19.12.2013</u></p> <p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Die archäologische Denkmalpflege stellt fest, dass bisher keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem überplanten Areal bekannt sind.</p> <p>Es wird darum gebeten, falls nicht bereits geschehen, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der aufgeführte Hinweis auf § 20 DSchG ist bereits in den textlichen Festsetzungen unter Punkt C Hinweise enthalten.</p>

6. Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 09.01.2014

Es werden folgende Anregungen eingebracht:

Landwirtschaft

Der landwirtschaftlichen Nutzung werden 1.700 m² Grünland entzogen.

Werden Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen geplant, ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB der § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Daher sind bei der Auswahl von Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen, agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen dass in den Planunterlagen die agrarstrukturellen Belange zu berücksichtigen sind.

Hinweise:

Ländlicher Raum, Kreisentwicklung

Die Länge des Ein- und Ausfahrtsbereichs entlang der K7381 ist im Plan nicht eindeutig erkennbar.

Der im letzten Satz von Ziffer A 4.1 festgesetzte Unterhaltungsweg ist nicht erkennbar.

Straßen

Es ist sicherzustellen, dass die Toranlagen zu allen Zeiten, in denen mit Andienungsverkehr gerechnet werden muss, bereits geöffnet sind oder mit einer Fernbedienung betrieben werden können. Rückstaus durch wartende Fahrzeuge auf der Kreisstraße K 7381 sind zu vermeiden. Für den Fall, dass entsprechende Staus gemeldet werden oder sich Unfälle durch solche Rückstaus ereignen, wird seitens des Landratsamtes ein Rückbau der Toranlage verlangt.

Naturschutz

Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann, da der Fachbeitrag zum Artenschutz noch nicht vorliegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante planexterne Kompensationsmaßnahme entweder in den Bebauungsplan mit aufzunehmen oder durch geeignete vertragliche Regelungen, z.B. öffentlich-rechtlicher Vertrag zu sichern ist.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine FFH-Vorprüfung für die im Bereich des B-Plans

Die Äußerung wird zu Kenntnis genommen.

Die Äußerung wird zu Kenntnis genommen.

Die vorgetragenen Belange zu Kompensationsmaßnahmen werden bei der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes bis zur öffentlichen Auslegung berücksichtigt.

Die Äußerung wird berücksichtigt. Der Ein- und Ausfahrtsbereich wird entsprechend bemaßt.

Die Fläche für Stellplätze wird entlang des Uferbereichs zurückgesetzt, sodass ein Unterhaltungsweg zwischen Pflanzbindung und der Fläche für Stellplätze ermöglicht werden kann.

Aus Seiten der Fa. Griffwerk bestehen keine konkreten Planungen für Toranlagen. Über die Öffnungszeit bzw. den Betrieb der Tore, können keine Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes getroffen werden. Sie sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Fachbeitrag zur FFH-Vorprüfung und zum Artenschutz werden vom Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler bearbeitet. Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung vorgetragen. Die Kompensationsmaßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Bebauungsplan aufgenommen.

IV. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB werden folgende Planänderungen gegenüber dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 15.01.2014 vorgenommen:

- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen wurden vorgenommen.
- In der Begründung unter Punkt C. zum Bebauungsplan wurde der Hinweis über Altlasten aufgenommen und ergänzt.

Die aufgeführten Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 31. März 2014 eingearbeitet.

V. Weiteres Vorgehen


Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen die von der Verwaltung vorgenommene Abwägung der zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen zu beschließen. Weiterhin wird dem Gemeinderat empfohlen, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lischma-Areal, 1. Änderung und Erweiterung" in der Fassung vom 31.03.2014 einschließlich Begründung ebenfalls in der Fassung vom 31.03.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Neu-Ulm, den 31.03.2014
Büro für Stadtplanung
BfS, Dipl.-Ing. E. Zint

Anlagen

Lageplan vom 31.03.2014
Begründung
Textliche Festsetzungen
Satzungstext

02.04.2014


Franz Schmutz
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis

Satzung

über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lischma-Areal, 1. Änderung und Erweiterung“ im Ortsteil Ehrenstein

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I; S. 2414), geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 BGBl. S. 1508 i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S.416), i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582 ber. S. 698, zuletzt geändert durch G.v. 9. November 2010 GBl. S. 793), hat der Gemeinderat der Gemeinde Blaustein am 8. April 2014 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lischma-Areal, 1. Änderung und Erweiterung“, im Ortsteil Ehrenstein einschließlich der für den Geltungsbereich festgelegten Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Bestandteile der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan vom 31.03.2014 des Büros für Stadtplanung Zint, Neu-Ulm, maßgebend.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke 452, 452/1, 457/9 Teilfläche, zwischen dem Gewässer Blau und der Kreisstraße K 7381 (Lindenstraße).

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 31.03.2014 und textlichen Festsetzungen.
- 2) Begründung
- 3) Umweltbericht

§ 3

Inkrafttreten

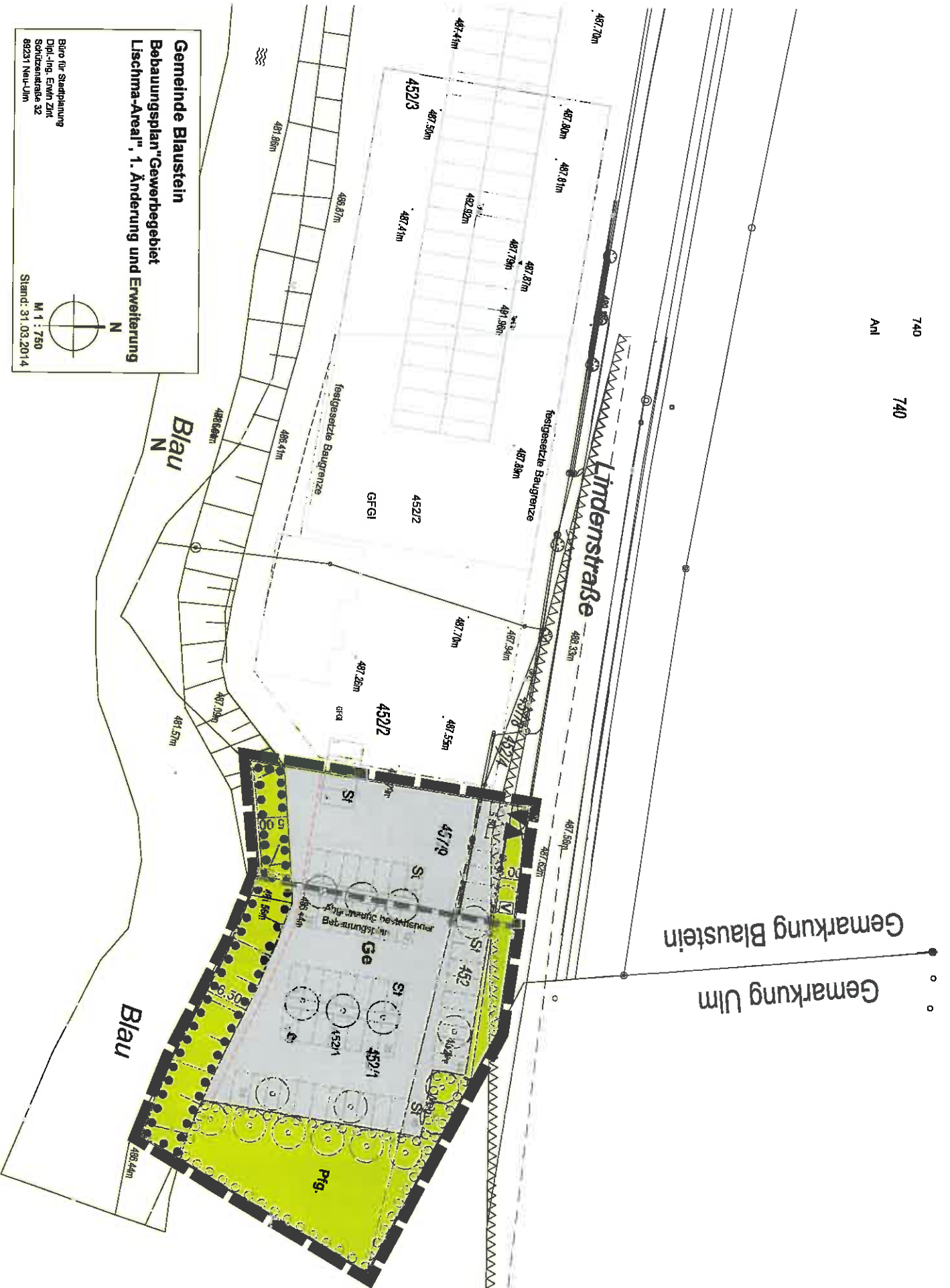
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Blaustein, 08.04.2014
Bürgermeisteramt Blaustein

Thomas Kayser
Bürgermeister

740
740
Anl

Gemarkung Blaustein
Gemarkung Ulm



Gemeinde Blaustein
Bebauungsplan "Gewerbegebiet
Lischma-Areal", 1. Änderung und Erweiterung

Büro für Stadtplanung
Dipl.-Ing. Erwin Zirk
Schützenstraße 32
88231 Neu-Ulm
M 1 : 750
Stand: 31.03.2014



Gemeinde Blaustein

"Gewerbegebiet Lischma Areal, 1. Änderung und Erweiterung"

- A. Textliche Festsetzungen
- B. Örtliche Bauvorschriften
- C. Hinweise
- D. Begründung zum Bebauungsplan
- E. Umweltbericht

Ulm, 31.03.2014

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS

Dipl.-Ing. Erwin Zint

Die Gemeinde Blaustein erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) für das auf der Planzeichnung gekennzeichnete Gebiet folgenden Bebauungsplan als Satzung:

"Gewerbegebiet Lischma Areal, 1. Änderung und Erweiterung"

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind: das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416)

A. Textliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich "Gewerbegebiet Lischma-Areal Lindenstraße, 1 Änderung und Erweiterung" gilt die vom Büro für Stadtplanung, BfS Dipl.-Ing. Erwin Zint gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 31.03.2014, die zusammen mit den nachfolgenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind Stellplätze

2. Stellplätze §9(1)Nr. 4 BauGB i.V.m §12 BauNVO

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche zulässig.

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

3.1 Grundstückszufahrten

Zur Erschließung der Gewerbegebietsfläche ist der in der Planzeichnung festgesetzte und bereits bestehende Zu- und Ausfahrtsbereich zulässig. Nach Bedarf kann er verschoben werden. Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck muss auf Dauer von allen Hindernissen (bauliche Anlagen, Bepflanzungen) über 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante, freigehalten werden.

Die Zufahrt muss eine Breite von mind. 5,5 m aufweisen, um Begegnungsverkehr im Zufahrtsbereich zu ermöglichen.

3.2 Flächen für Verkehrsgrün

Die Flächen sind als Vegetationsflächen mit Magerrasen einzusäen. Sie können als Entwässerungsmulden für die Kreisstraße ausgebildet werden.

Im Bereich der Grundstückszufahrt darf die Verkehrsgrünfläche unterbrochen werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern am Blauufer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen der Uferbereiche der Blau ist der vorhandene Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Pflegeeingriffe zur Beseitigung von Bäumen, die ein begründetes Sicherheitsrisiko darstellen, sind im Einzelfall zulässig. Eingriffe in den Bestand dürfen nur abschnittsweise und nach

zeitlicher und qualitativer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis und dem Regierungspräsidium Tübingen, Flussmeisterstelle Ulm, erfolgen. Die Flächen zwischen der Pflanzbindung und dem Baufenster sind auf Dauer als Unterhaltungsweg entlang des Uferbereiches freizuhalten.

4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung auf privaten Grundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Maßnahme:

Auf der als Pflanzgebot (PFG) in der Planzeichnung dargestellten Fläche sind auf ca. 60% der Fläche standortheimische Bäume und Sträucher der Artenlisten 1 und 2 in zwei Gruppen zu pflanzen. Qualität der Bäume: Hochstämme, 3xv, StammU 16-18 cm. Qualität der Sträucher: 3xv, Höhe 100-150 cm. Pflanzabstände 1 Strauch/ 2,5 m². Pflanzung von max. 1 Baum / 10 Sträucher. Verwendung von autochthonem Pflanzgut. Entwicklungspflege von 3 Jahren und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

Nach 10-15 m sind die Gehölzgruppen zu unterbrechen. Die gehölzfreien Flächen sind als blüten- und krautreiche Saumvegetation herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Der Krautsaum ist 1-malig / Jahr (Schnittzeitpunkt Anfang September) oder entsprechend alle 2 Jahre zu mähen. Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung.

4.3 Sonstige Pflanzgebote

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Lindenstraße zwischen der Gewerbegebietsfläche und der Grundstücksgrenze sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrts- und Umfahrtsbereiche durch die Grundstückseigentümer gärtnerisch anzulegen. Dabei können Bäume und Sträucher mit Arten außerhalb der Artenliste, Stauden, Blumenbeete und Gräser angepflanzt werden, Koniferenhecken sind hier unzulässig. Parkplätze sowie sonstige betriebliche Nutzungen sind hier nicht zulässig.

4.5 Artenliste für Bäume und Sträucher

Artenliste 1:

Qualität Hochstämme 3xv, Stamm U 16-18 cm. Autochthones Pflanzgut, Bindung mittels Zweipflock. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Artenliste 2:

Qualität: Str 3xv Höhe 100-150 cm. Autochthones Pflanzgut. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Blut-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

5. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Externe Ausgleichsfläche – Ökokontofläche A 6

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zuordnung der bestehenden Ökokontofläche A 6, Flst. Nr. 50/5, Gemarkung Ehrenstein zum Vorhaben. Verrechnung des Kompensationsbedarfs von 6.743 Ökopunkten zur Ökokontofläche A6 mit einer Größe von 1.045 m².

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

1. Gestaltung der Außenanlagen

1.1 PKW-Stellplätze und deren Zufahrten

Soweit es nicht nach anderen Rechtsvorschriften zum Schutze des Grundwassers erforderlich ist, dürfen PKW-Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau angelegt werden.

1.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Sie dürfen aus Maschendraht mit Stahlprofilen oder vergleichbaren Materialien hergestellt werden. Reine Mauereinfriedungen sind nicht zulässig. Eine Sanierung der bestehenden Mauereinfriedung ist zulässig.

2. Sonstige Gestaltungsvorschriften

Werbeanlagen

Selbstständige Werbetürme können auf den Gewerbegrundstücken ausnahmsweise bis zu einer max. Höhe von 6,0 m zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind nicht zulässig.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

C. HINWEISE

1. Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg, Außenstelle Tübingen, Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist dies dem zuständigen Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Der vorgesehene Beginn der Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege zwei Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzu-räumen.

2. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

3 Altlasten

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lischma-Areal“ erstreckt sich über einen Teilbereich des Altstandortes AS Betonwerk Lindenstraße 90, Ehrenstein (Objekt-Nr. 01193) mit der Bewertung „B – Entsorgungsrelevanz“. Bei einer Untersuchung im Jahre 2010 wurde festgestellt, dass sich der Altstandort auf einer Auffüllung befindet. Daher besteht die Möglichkeit, dass bei Aushubarbeiten auf dem Gelände entsorgungspflichtiges Material anfällt. Werden Verunreinigungen des Bodens festgestellt (zum Beispiel Verfärbungen des Bodens, Müllrückstände, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Dr. Sigrid Bühler (Telefon: 0731/185-1306, E-Mail: Sigrid.Buehler@alb-donau-kreis.de) zu benachrichtigen

D. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm als Grünfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die Grundzüge der Bodennutzung ohne parzellenscharfe Abgrenzungen dar. Eine maßvolle Überschreitung des dargestellten Umfangs der Bauflächen ist somit vertretbar und möglich. Der Bebauungsplan kann somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Fa. Griffwerk GmbH beabsichtigt, innerhalb des vorgesehenen Plangebietes zusätzliche Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher des Werkstandortes zu errichten. Das Vorhaben ist erforderlich, da sich die Zahl der Beschäftigten erheblich erhöht hat.

Das Ziel der Planung ist die Erweiterung der Stellplatzanlage der Fa. Griffwerk entsprechend ihren betrieblichen Anforderungen.

Im Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Die erforderliche Stellplatzerweiterung verlangt die planungsrechtliche Sicherung durch einen Bebauungsplan.

3. Angaben zum Bestand

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Ehrenstein und wird begrenzt durch die Lindenstraße (Kreisstraße K 7381) im Norden und der Blau im Süden. Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs besteht das gewerbliche Grundstück der Fa. Griffwerk GmbH. Entlang der Uferböschung der Blau läuft die Gemarkungsgrenze zu Ulm.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Wiese. Am südlichen Rand wird ein Gehölzgürtel, vorwiegend aus Eschen, einbezogen. Der Geltungsbereich ist derzeit über die bestehende Ein- und Ausfahrt des im Westen angrenzenden Gewerbegebietes von der Lindenstraße (Kreisstraße K 7381) erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke: Flurstücke Nr. 452, 452/1, 457/9 der Gemarkung Ehrenstein und weist eine Größe von ca. 2.816 m² auf.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird in Anlehnung an den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lischma Areal" als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit der ausschließlichen Zweckbestimmung für die Anlage von Stellplätzen festgesetzt. Zur langfristigen Standortsicherung und Sicherung der Weiterentwicklung der Fa. Griffwerk GmbH ist eine Stellplatzerweiterung, entsprechend ihrer betrieblichen Anforderungen, dringend erforderlich. Damit können auf der vorgesehenen Gewerbegebietsfläche Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher des Werkstandortes langfristig gesichert werden.

Bei der konkreten Ausführung der Werksanlage wurde festgestellt, dass die Rangierfläche für Sattelzüge im Bereich der Anlieferzone erweitert werden muss. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lischma-Areal" vorgesehene Fläche muss deshalb in Richtung der zur Festsetzung vorgesehenen Stellplätze verschoben werden.

Seit der Bearbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lischma Areal", hat sich die Zahl der Beschäftigten der Fa. Griffwerk um ca. 50% erhöht, eine weitere Zunahme ist auch in Zukunft zu erwarten. Durch diese Erweiterung bzw. Vergrößerung der Firma und der im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht auszureichend verfügbaren Stellplätze ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO mit der Zweckbestimmung ausschließlich als Flächen für Stellplätze und private Grünflächen erforderlich.

Auf der Gewerbegebietsfläche sind ausschließliche Stellplätze zulässig. Die unter § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen und Anlagen sind nicht zulässig. Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme aufgeführten Nutzungen und Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ebenfalls nicht zulässig.

Durch geeignete bauliche und landschaftsgestalterische Maßnahmen wird eine Einbindung des Standortes an das bestehende Orts- und Landschaftsbild sichergestellt. Die Festsetzungen beinhalten somit nur Flächen für Stellplätze und eine private Grünfläche als Randeingrünung. Die Gewerbegebietsfläche innerhalb des Geltungsbereiches weist eine Größe von ca. 1.708 m² auf.

Von dem erweiterten Gewerbegebiet sind durch die Stellplatzerweiterung keine störenden Beeinträchtigungen für schützenswerte Nutzungen zu erwarten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es werden keine überbaubaren Grundstücksflächen für Hochbauten festgesetzt, deshalb sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen nicht erforderlich.

5.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt wie schon beim bereits bestehenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lischma Areal" über die Lindenstraße (K 7381). Die Zufahrt erfolgt über den bestehenden Bereich von der Lindenstraße. Die Zufahrt kann entsprechend dem betrieblichen Bedarf verschoben werden. Die interne Erschließung lässt sich mit nur einer Zu- und Ausfahrt verwirklichen.

Die Grundstückszufahrt muss aufgrund des Höhenunterschiedes von der Baugebietsfläche zum Straßenniveau der Lindenstraße eine Breite von mind. 5,5 m aufweisen, um Begegnungsverkehr im Zufahrtsbereich zu ermöglichen. Die Zufahrt muss senkrecht zur Lindenstraße entsprechend den "Technischen Vorschriften" für Zufahrten angeschlossen werden. Weiterhin ist die Zufahrt so zu gestalten, dass in die Kreisstraße einfallende Fahrzeuge waagrecht an der Grenze zur Straße stehen.

Zur Gewährleistung der Einsicht in die Straße werden die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten und erforderlichen Sichtwinkel in Richtung Blaustein-Klingenstein von 5/70 m und in Richtung Ulm von 5/85 m übernommen. Das festgesetzte Sichtdreieck muss auf Dauer von allen Hindernissen (bauliche Anlagen, Bepflanzungen) über 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante, freigehalten werden. Diese straßenrechtliche Vorgabe wird textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf der gesamten Länge des Plangebietes wird entlang der Lindenstraße eine straßenbegleitende Fläche für Verkehrsgrün festgesetzt. Die Fläche ist mit Magerrasen anzulegen und kann für die erforderlichen Anlagen zur Regenwasserbehandlung der Straße (z.B. Entwässerungsmulde) herangezogen werden. Die Fläche kann durch die erforderlichen Zufahrten zum Plangebiet unterbrochen werden.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Begrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Die bereits bestehenden Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden dabei berücksichtigt und in die Planung einbezogen.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

- Sicherung des bestehenden Gehölzsaums entlang der Blau mit einem Erhaltungsgebot. Pflegeeingriffe sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken am östlichen Randbereich
- die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten
- als Grundlage für die Bepflanzungen wird eine Artenliste festgesetzt mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Bebauung des Plangebietes werden Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes verursacht. Die ökologische Bilanz ist im Umweltbericht als Eingriffs-/Ausgleichsbilanz dargestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergibt einen Ausgleichsbedarf von insgesamt 6.743 Ökopunkten. Der Kompensationsbedarf wird auf der Ökokontofläche A 6, Flurstück 50/4, Gemarkung Ehrenstein, abgegolten. Die bestehende Ökokontofläche weist eine Fläche von 1.045 m² und eine anrechenbare Aufwertung 6.745 Ökopunkte auf. Der bestehende Kompensationsbedarf von 6.743 Ökopunkten kann damit vollständig kompensiert werden.

5.7 Wasserrechtliche Vorgaben

Die Blau ist als Fließgewässer I. Ordnung festgelegt. Das Land Baden-Württemberg ist Träger der Unterhaltungslast der Blau. Der bestehende Bewuchs über der Mittelwasserlinie ist Eigentum des Grundstücksbesitzers. Dieser Bereich ist jedoch Bestandteil des Gewässerrandstreifens und steht gemäß § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V. mit § 68 Abs. 1 und 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg unter Schutz.

Da mit dem Bebauungsplan eine bebaute Ortslage entsteht, wird ein 5 m breiter Pflgerandstreifen freigehalten. Innerhalb dieses Bereiches muss dem Land Baden-Württemberg jederzeit ein Zugang ermöglicht werden.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Werbeanlagen und die Einfriedungen. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

6.0 Flächenangaben

Flächenbilanz

Gesamt Fläche Geltungsbereich	2.816,12 m ²	(100,0%)
davon: Gewerbegebiet Zweckbestimmung Stellplätze	1.708,69 m ²	(60,6 %)
Fläche für Verkehrsgrün	131,66 m ²	(4,7 %)
Erhaltungsgebot Grünflächen	378,19 m ²	(13,4 %)
Pflanzgebotsfläche	598,55 m ²	(21,3 %)