

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



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# **GEWERBEGEBIET „LINDENSTRASSE 2016“**

Entwurf: 17.07.2018  
Stand: 14.05.2019

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

### **1. Erfordernis zur Planaufstellung**

#### 1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Für das Gewerbegebiet „Lindenstraße“ wurde bereits 1994 ein rechtskräftiger Bebauungsplan erstellt. Im Jahr 2010 wurde der Bebauungsplan erstmals geändert und der Geltungsbereich nach Nordwesten vergrößert, um die Betriebserweiterung einer ortsansässigen Firma zu ermöglichen.

Die o. g. Firma beabsichtigt nun erneut, ihre vorhandenen Betriebsräume durch einen Anbau an den Bestand in westlicher Richtung und einen Neubau im südlichen Bereich entlang der Lindenstraße zu erweitern. Hierzu bedarf es einer Bebauungsplanänderung bzw. Erweiterung im westlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lindenstraße“.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es notwendig, einen qualifizierten, rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gebiet „Lindenstraße 2016“ zu erstellen.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das gesamte vorliegende Plangebiet dient der vorhabensbezogenen Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebes. Im Zuge der Planänderung werden entlang der Lindenstraße 13 weitere Stellplätze für den Gewerbebetrieb ausgewiesen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist nahezu deckungsgleich mit dem derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan. An der südwestlichen Ecke wird der Geltungsbereich um ca. 150 m<sup>2</sup> zur Anlage der Parkplätze erweitert. Zudem wird der alte Geltungsbereich im Bereich südlich des Flst. 154/36 um ca. 275 m<sup>2</sup> überschritten.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,68 ha.

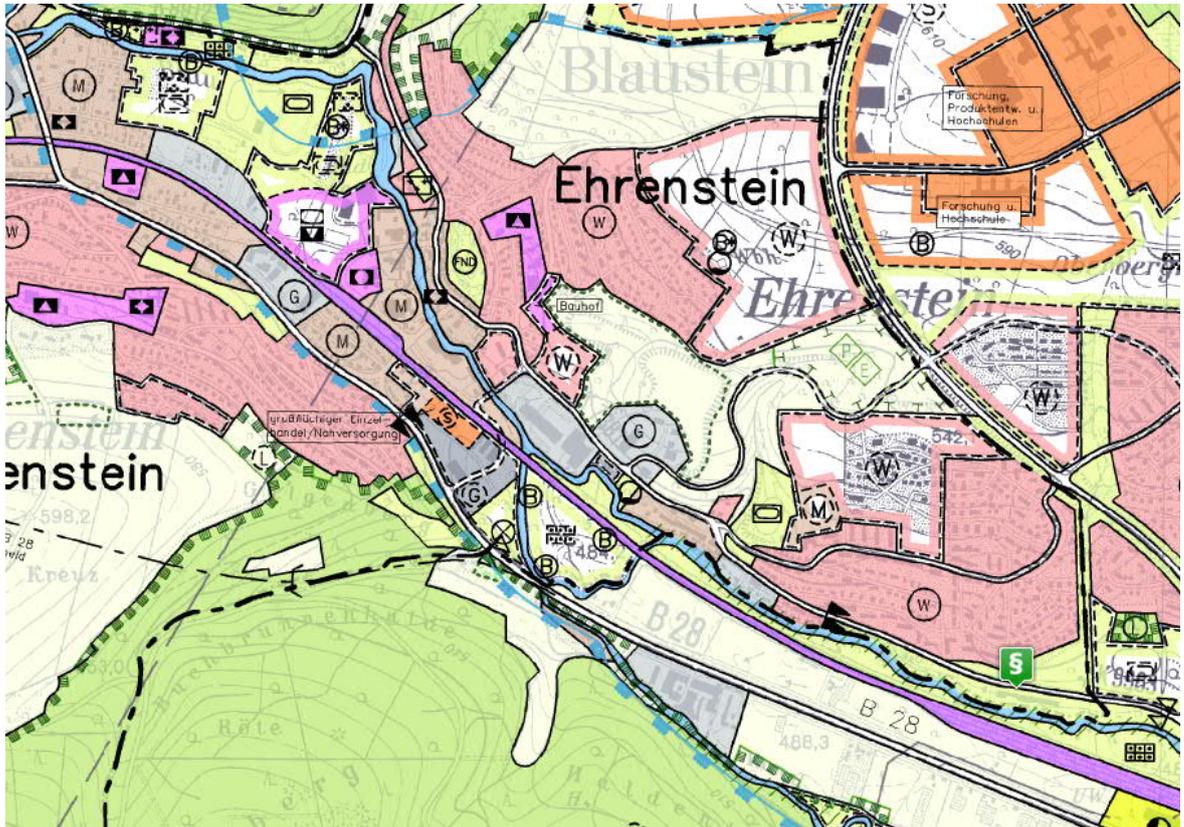
### 2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet fällt von Norden (NN 500,00 m) nach Süden (NN 490,50 m) ab.

### 3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan deckungsgleich als Gewerbefläche ausgewiesen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



#### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein Fußballfeld, Fußwege und befestigte Hofflächen. Der westliche Teil des Plangebietes ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Luftbild des Plangebietes:



Google, Kartendaten

## **5. Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **5.1 Planungsrecht**

Nahezu das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lindenstraße 2010“.

### **5.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind im Besitz des Firmeninhabers oder der Stadt Blaustein.

### **5.3 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Wasserschutzzone.

### **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 die Lindenstraße bzw. die bereits vorhandene Firmenzufahrt erschlossen werden. Auch die neu entstehenden Parkplätze können über die neu geplante Zufahrtsstraße auf dem Firmengelände erschlossen werden. Diese Zufahrt wurde als private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Zufahrt dient auch als Betriebszufahrt für das benachbarte Regenüberlaufbecken der Stadt Blaustein sowie des Bewirtschaftungsweges für den angrenzenden Hang.

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 in der Lindenstraße eingeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu sammeln und anschließend in das vorhandene offene Grabensystem einzuleiten. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig.

Der bestehende Entwässerungsgraben kann verfüllt werden. Es ist jedoch eine durchgängige Wasserdurchlässigkeit herzustellen. Hierzu ist in den Graben ein Dränrohr DN 400 einzulegen und mit grobem Gesteinsmaterial (Schroppen 100/200 mm) zu verfüllen. Das grobe Gesteinsmaterial ist mit einem Erdbauvlies (GRK 4 220g/m<sup>2</sup>) abzudecken. In den Bereichen in denen keine Überbauung durch Gebäude oder befestigte Hofflächen erfolgt, ist eine mindestens 30 cm starke Schicht aus Oberboden aufzubringen. Die Arbeiten sind bei der Stadt Blaustein rechtzeitig anzumelden, damit eine Bauüberwachung gewährleistet werden kann.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt über die bereits vorhandenen Netze der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH und der Deutschen Telekom.

## **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. 90 m.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Plangebietes sind den Festsetzungen der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Lindenstraße“ bzw. „Gewerbegebiet Lindenstraße, Änderung 2010“ angepasst. Das Abweichen von der offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge ermöglicht eine bedarfsgerechte Gebäudegröße.

### **7.2 Höhenlage der Gebäude**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde auf die Meereshöhe über NN bezogen. Sie wurde auf 16,0 m über dem bestehenden Hofniveau festgesetzt. Dies entspricht den Anforderungen an die geplanten Betriebsgebäude.

## **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.

Die Stadt Blaustein hat über die vergangenen Jahrzehnte eine überaus positive Entwicklung, insbesondere auch im gewerblichen Sektor erfahren. Der bereits ansässige Betrieb ist sehr erfolgreich und dynamisch. Er beschäftigt derzeit vor Ort 130 Mitarbeiter. Durch die Erweiterung sollen weitere 20 Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Stadt Blaustein unterstützt die Erweiterungsabsichten des Betriebes am bestehenden Standort.

### **8.2 Alternativflächen im Bestand**

Innerhalb der Ortslage von Blaustein stehen keine Flächen zur Umnutzung bzw. Reaktivierung oder Neubebauung von Gewerbebetrieben zur Verfügung.

## 9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Der östliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Betriebsgelände genutzt. Auf dem westlichen Teil befindet sich ein Erdwall mit überschüssigem Erdmaterial aus früheren Bauvorhaben, ein Entwässerungsgraben und Teile der westlich angrenzenden Hangböschung. Der Entwässerungsgraben und die Hangböschung sind mit Feldgehölzen bewachsen. Nahezu das gesamte Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenstraße“ überplant. Die vorliegende Planänderung hätte auch im vereinfachten Verfahren erfolgen können. In einem Vororttermin mit Vertretern der Untereren Umweltbehörde und dem Fachdienst Bauen des Landratsamtes wurde entschieden, dass ein ordentliches Verfahren gemäß § 2 ff BauGB notwendig wird. Begründet wurde dies insbesondere durch den Eingriff in die Grün-/Gehölzstrukturen. Diese sind naturschutzrechtlich zwar nicht besonders geschützt, aber trotzdem relativ wertvoll und unter Umständen Lebensraum für bedrohte Tierarten. Gemäß § 1 a bzw. § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Laufe des Verfahrens ein Umweltbericht erstellt, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Der Eingriff kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Es wurde eine Eingriff von **32.541** Ökopunkten ermittelt.

Als Ausgleich (Entwicklung von artenreichen Wiesen und Feldhecken auf Gemarkung Markbronn, Flst. 504,509 und 559) für den Eingriff wird auf die Maßnahme 452.02.018 des Kompensationsverzeichnisses des Alb-Donau-Kreises zurückgegriffen. Die Gesamtmaßnahme (Wert = 456.266 Ökopunkte) wird mit den für das Verfahren notwendigen **32.541** Ökopunkten belastet.

### Artenschutz:

Eine Artenschutzprüfung wurde durch das Büro Schreiber durchgeführt und kommt zu folgendem Ergebnis:

*In den Gehölzen waren nur einjährige Vogelnester, aber v. a. aufgrund des insgesamt geringen Alters der Bäume keine dauerhaft genutzten Strukturen vorhanden. Deshalb wurden die Gehölze bis Ende Feb. auf den Stock gesetzt, d. h. bodennah abgeschnitten.*

*In den Tubes waren weder Haselmäuse noch andere Bilche oder Kleinsäuger. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen für Haselmäuse entweder zu isoliert oder zu gestört sind.*

*Erst bei der letzten Begehung Ende September konnte unterhalb des Neubaus im hinteren Teil des Grundstücks eine subadulte, vermutlich letztjährige Zauneidechse beobachtet werden. Auch jahreszeitlich bedingt dürfte es sich um ein durchwanderndes Tier*

*gehandelt haben; die überplante Fläche ist aktuell auf alle Fälle nicht als (regelmäßig genutztes) Zauneidechsen-Habitat einzustufen.*

*Da es sich bei der einzelnen Eidechse nur um ein durchwanderndes Tier gehandelt haben kann, sind Vermeidungsmaßnahmen – bspw. ein Zaun entlang der Nordost- und Nordwestgrenze – unverhältnismäßig. Unbeabsichtigte Tötungen einzelner Eidechsen, die aus den Biotopen oberhalb gelegentlich auch einmal auswandern, sind deren allgemeines Lebensrisiko in Siedlungsnähe; durch die geplante Baustelle ist nicht davon auszugehen, dass sich dieses Risiko signifikant erhöht.*

## **10. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung**

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Es ist nahezu deckungsgleich bereits als Gewerbegebiet überplant. Die überbaubare Grundstücksfläche wird um ca. 10 bis max. 21 m nach Westen verschoben, um eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Der immissionsschutzrelevante Abstand zum Mischgebiet „Höhwiesen“ beträgt ca. 90 m.

Generell sind keine Nachteile für Dritte zu erwarten.

Aufgestellt:

Ulm, den 21.10.16/17.07.18/14.05.19



WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO

Blaustein, den 21.10.16/17.07.18/14.05.19

**Bürgermeisteramt Blaustein**  
**Kayser, Bürgermeister**