

**Gemeinde Dornstadt**

# **Bebauungsplan**

**"Gewerbegebiet Dornstadt Süd, 1. Änderung"**

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

Ulm, 21.11.2007;

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

Die Gemeinde Dornstadt erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) für das auf der Planzeichnung gekennzeichnete Gebiet folgenden Bebauungsplan als Satzung:

## **Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dornstadt Süd, 1. Änderung"**

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind: das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22. April 1993 (GGBL I S. 466), die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895).

### **A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Dornstadt-Süd, 1. Änderung" gilt die vom Büro für Stadtplanung, BfS Dipl.-Ing. Erwin Zint gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 09.09.2007, die zusammen mit den nachfolgenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(entsprechend Eintrag in der Planzeichnung)

##### **1.1 Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)**

###### **Zulässig sind:**

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen, die den zulässigen Gewerbebetrieben zugeordnet sind

###### **Als Ausnahmen sind zulässig:**

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

###### **Nicht zulässig sind:**

Die Ausnahme nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen u.a.)

##### **1.2 Gewerbegebiet Ge 1 (§ 8 BauNVO)**

###### **Zulässig sind:**

1. Gewerbebetriebe aller Art mit betriebszugehörigen Lagerplätzen, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen, die den zulässigen Gewerbebetrieben zugeordnet sind
4. Anlagen für sportliche Zwecke

###### **Als Ausnahmen sind zulässig:**

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

###### **Nicht zulässig sind:**

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen u.a., Vergnügungsstätten)

### **1.3 Gewerbegebiet Ge 2 (§ 8 BauNVO)**

#### **Zulässig sind:**

1. Gewerbebetriebe aller Art mit betriebszugehörigen Lagerplätzen, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen, die den zulässigen Gewerbebetrieben zugeordnet sind
4. Anlagen für sportliche Zwecke

#### **Als Ausnahmen sind zulässig:**

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

#### **Nicht zulässig sind:**

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten)

### **1.4 Gewerbegebiet Ge 3 (§ 8 i.V. mit § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO)**

#### **Zulässig sind:**

1. Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die das Seniorenzentrum nicht wesentlich stören
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen, die den zulässigen Gewerbebetrieben zugeordnet sind
4. Anlagen für sportliche Zwecke

#### **Als Ausnahmen sind zulässig:**

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

#### **Nicht zulässig sind:**

Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten)

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung.

### **2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

(entsprechend Eintrag in der Planzeichnung)

Die zulässige Grundflächenzahl darf im Industriegebiet (GI) durch

- a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
  - b. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
- ausnahmsweise bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

### **2.2 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)**

(entsprechend Eintrag in der Planzeichnung)

### **2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

(entsprechend Eintrag in der Planzeichnung)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen vom höchsten Punkt der baulichen Anlage bis zur Oberkante Decke des angrenzenden Bürgersteiges.

Bei geneigten Grundstücksflächen ist als Bezugspunkt der angrenzende Bürgersteig in der Mitte der baulichen Anlagen heranzuziehen. Bei Hinterliegergebäuden (Gebäude in 2. Reihe) ist als Bezugspunkt die gemittelte natürliche Geländeoberfläche an der Hangunterkante der baulichen Anlage heranzuziehen.

### **3. Bauweise**

(entsprechend Eintrag in der Planzeichnung)

Mit der Festsetzung abweichende Bauweise ist zulässig:

Erstellung von Gebäuden in offener Bauweise ohne Längenbegrenzung

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten können bis zu einer Tiefe von 1,5 m ausnahmsweise die Baugrenze überschreiten, wenn sie max. 1/5 der Außenwandlänge des jeweiligen Bauteils nicht überschreiten.

Die nicht überbaubaren Flächen entlang der Erschließungsstraßen sind als Vorgärten anzulegen und von betrieblicher Nutzung freizuhalten. Stellplätze dürfen hier nicht eingerichtet werden.

### **5. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Einfriedungen ist in den örtlichen Bauvorschriften unter Punkt B. 2.2 geregelt.

### **6. Garagen und Stellplätze**

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind mit Ausnahme der Flächen für Pflanzgebote und der Vorgärten entlang der Erschließungsstraßen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes zulässig.

### **7. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs.1. Nr. 11 BauGB)

#### **7.1 Verschiebbare Straßenverkehrsflächen**

Die mit "A" gekennzeichnete Erschließungsstraße kann als gesamte Anlage verschoben werden, wenn dies durch künftige Betriebsstrukturen und notwendige Grundstückstiefen begründet wird.

#### **7.2 Grundstückszufahrten**

Zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke für Zu- und Ausfahrtsbereiche dürfen die öffentlichen Stellplätze und die Baumstandorte verschoben werden. Pro Grundstück sind an jeder Straßenseite max. 2 Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche mit einer Breite von je max. 10,0 m zulässig.

#### **7.3 Bereiche mit Ein- und Ausfahrtsverbot**

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in Verlängerung des Eiselauer Weges (Albrecht-Berblinger-Straße als Teil der geplanten Kreisstraße K 7302) sind Ein- und Ausfahrtsbereiche nicht zulässig.

### **8. Grünordnerische Festsetzungen**

### 8.1 Straßenbegleitende Grünflächen – Verkehrsgrünflächen

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen entlang der Erschließungsstrassen sind Einzelbäume (Hochstämme Stammumfang 18/20) entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Die festgesetzten Baumstandorte können, wenn es die örtliche Situation (Einfahrtsbereiche) erfordert, verändert werden.

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

Zur Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild gelten folgende Bindungen:

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Pflanzgebote sind Strauchhecken entsprechend der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Hecken sind mindestens dreireihig anzulegen, wobei 2x verschulte Sträucher zu verwenden sind mit einem Pflanzabstand von 1 m in und zwischen den Reihen.

### 8.3 Sonstige Pflanzgebote

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrtsbereiche durch die Grundstückseigentümer gärtnerisch anzulegen. Dabei können Bäume und Sträucher mit Arten außerhalb der Artenliste, Stauden, Blumenbeete und Gräser angepflanzt werden. Koniferenhecken sind hier nicht zulässig. Verkehrsflächen und Parkplätze sowie sonstige betriebliche Nutzungen sind hier nicht zulässig.

Auf den sonstigen privaten Grundstücksflächen ist grundsätzlich pro 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum der Größe 16/18 gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 8.4 Artenliste für Bäume und Sträucher

#### Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- gemeine Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Fagus sylvatica	- Rotbuche

#### Bäume II. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Süßkirsche
Pyrus pyraeaster	- Holzbirne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- gemeine Eberesche
Sorbus aucuparia edulis	- essbare Eberesche

#### Sträucher

Cornus sanguinea	- roter Hartriegel
------------------	--------------------

Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus carthaticus	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa vosagiaca	- blaugrüne Rose
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

## 9. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft und zur pflanzlichen Einbindung des Gebietes gelten folgende Bindungen:

### 9.1 Ausgleichsfläche A 1

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgleichsfläche A 1 sind Rasenmulden zur Versickerung und Ableitung des Dachflächenwassers der Gewerbegrundstücke über belebte Bodenschichten anzulegen. Die Böschungsneigungen der Mulden sind im Verhältnis von max. 1 : 2 oder flacher herzustellen. Die Sohl-tiefen der Mulden dürfen max. 2,0 m betragen. Entlang der Muldenränder sind Einzelbäume (Stamm-büsche, Stammumfang 14/16) der Artenliste zu pflanzen.

Entlang dem festgesetzten Radweg östlich der Rasenmulde ist eine Baumreihe mit Einzelbäumen (Hochstämme, Stammumfang 16/18) im Abstand von 15,0 m entsprechend der Artenliste anzupflanzen.

### 9.2 Ausgleichsfläche A 2

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgleichsfläche A 2 sind Rasenmulden zur Versickerung und Ableitung des Dachflächenwassers der Gewerbegrundstücke über belebte Bodenschichten anzulegen. Die Böschungsneigungen der Mulden sind im Verhältnis von max. 1 : 2 oder flacher herzustellen. Die Sohl-tiefen der Mulden dürfen max. 2,0 m betragen. Entlang der Muldenränder sind Einzelbäume (Stamm-büsche, Stammumfang 14/16) der Artenliste zu pflanzen.

Außerhalb der Rasenmulden sind Feldgehölzgruppen anzulegen mit mehrreihigen Sträuchern (1 x verschult) in der Randzone, zusätzlich Bäume 2. Ordnung (Heister 125 – 150 cm) in der Zwischenzone und zusätzlich Bäume 1. Ordnung (Heister 125 – 150 cm) in der Kernzone. Die Bepflanzung ist mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste anzulegen. Der Bepflanzung ist ein 3 bis 5 m breiter Krautsaum vorzulagern.

Zwischen den Feldgehölzgruppen ist eine Streuobstwiese mit hochstämmigen heimischen Obstbäumen anzulegen.

### 9.3 Ausgleichsfläche A 3

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgleichsfläche A 3 sind Rasenmulden zur Versickerung und Ableitung des Dachflächenwassers mit einer maximalen Böschungsneigung 1 : 1,5 und einer maximalen Sohltiefe von 2,0 m anzulegen. An beiden Rändern der Mulde sind Einzelbäume (Stammbüsche Stammumfang 14/16) der Artenliste in einem Abstand von maximal 25 m und Strauchhecken (2 x verschult) entsprechend der Artenliste zu pflanzen.

#### **9.4 Ausgleichsmaßnahmen Oberflächenwasser**

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist generell auf den Baugrundstücken anfallendes, gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen oberflächlich zu versickern bzw. den Regenwassermulden zuzuführen.

Soweit es nicht nach anderen Rechtsvorschriften zum Schutze des Grundwassers erforderlich ist, dürfen untergeordnete befestigte Flächen der Baugrundstücke nur mit wasserdurchlässigen Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau versehen werden. Alternativ kann das Niederschlagswasser auf den Freiflächen versickert werden.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 74 DER LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Dachgestaltung**

Es sind Flach-, Pult- und Satteldächer bis zu einer Neigung von max. 30° zulässig. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch notwendig sind und städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

#### **1.2 Fassadengestaltung**

Eine besonders auffällige, das Landschaftsbild und die Grünordnung störende Farbgebung ist zu vermeiden.

### **2. Gestaltung der Außenanlagen**

#### **2.1 Pkw Stellplätze und deren Zufahrten**

Soweit es nicht nach anderen Rechtsvorschriften zum Schutze des Grundwassers erforderlich ist, dürfen nicht überdachte Pkw Stellplätze und deren Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau angelegt werden. Offene Stellplatzanlagen sind nach jedem 5. Stellplatz mit Einzelbäumen (Hochstämme Stammumfang 18/20) der Artenliste zu untergliedern.

#### **2.2 Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen sind entsprechend dem Sicherheitsbedürfnis der jeweiligen Nutzung bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Sie dürfen in Form von Metallzäunen (z.B. Maschendraht mit Stahlprofilen) oder vergleichbaren Materialien hergestellt werden.

### **3. Sonstige Gestaltungsvorschriften**

#### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Fassadenflächen angebracht werden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind.

Die Werbeanlagen dürfen die Traufkanten der Gebäude nicht überschreiten. Sie dürfen eine Höhe von max. 200 cm und eine Länge von max. 1/3 der Gebäudewand nicht überschreiten. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenfläche darf pro Fassadenseite max. 10 % betragen.

Selbstständige Werbetürme können auf den Gewerbegrundstücken ausnahmsweise bis zu einer max. Höhe von 8,0 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.

## **C. HINWEISE**

### **1. Müllentsorgung**

Auf den Grundstücken sind jeweils gut anfahrbare Standplätze für die Abfallentsorgung auszuweisen. Das System der Abfallentsorgung ist im Einzelfall mit dem Entsorgungsträger abzuklären.

### **2. 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 (Denkmalchutzgesetz) wird verwiesen.

### **3. 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).

### **4. Aushubarbeiten**

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Telefon 0731 / 185-1561 oder 1562 sofort zu benachrichtigen.

### **5. Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der rechtskräftig festgesetzten Zone III des Wasserschutzgebietes Donauried-Hürbe der Landeswasserversorgung Stuttgart. Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 31. Oktober 1967 sind einzuhalten.

### **6. Freiflächenplan**

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem mindestens dargestellt sein muss:

- der Höhenverlauf des Geländes unter Einbezug der Nachbargrundstücke, die Höhenangaben sind auf NN bezogen darzustellen.
- befestigte Flächen nach Art der Befestigung (Materialangaben) einschließlich der Darstellung der Rettungswege für die Feuerwehr
- Grünflächen mit Angaben der Bepflanzung

### **7. Hinweis der Gasversorgung Dornstadt GmbH**

Für das gesamte Gewerbegebiet ist eine Berohrung mit Erdgasleitungen durch die Gasversorgung Dornstadt GmbH vorgesehen.

## **D. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet Dornstadt – Süd, 1. Änderung"**

### **1. INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Dornstadt stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Dornstadt-Süd, 1. Änderung" eine gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

### **2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, VERFAHREN**

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Dornstadt Süd" bestehen konkrete Ansiedlungsvorhaben von Gewerbebetrieben, die im Zusammenhang mit den bestehenden Festsetzungen nicht realisiert werden können. Insbesondere sind Vorhaben der Logistikbranche in räumlicher Nähe des bestehenden Containerbahnhofes durch die erforderlichen Betriebszeiten in der Nacht aus Gründen des Schallschutzes sowie der Inanspruchnahme von festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nicht genehmigungsfähig.

Da die Grundzüge der Planung durch die vorgesehene Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Dornstadt Süd" nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Nach den gesetzlichen Vorgaben von § 13 Abs. 3 BauGB ist dabei eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Weiterhin wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit genutzt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB wird bei der Planbearbeitung gewährleistet.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Ansiedlungsvorhaben muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

Mit der Bebauungsplanänderung werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Anpassung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend den vorgesehenen Ansiedlungsvorhaben
- Ermöglichung der Ansiedlung von Logistikbetrieben in räumlicher Nähe des Containerbahnhofes durch die Festsetzung von Teilflächen des Plangebietes als Industriegebiet.
- Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderung im Rahmen der Planänderungen
- Anpassung und Reduzierung der bestehenden Verkehrserschließung
- Anpassung der Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB entsprechend den vorgesehenen Planänderungen auf der Grundlage des bestehenden Grünordnungsplanes des Büros Spengler vom Dezember 2001

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Ansiedlungsvorhaben gewährleistet werden.

### **3. ANGABEN ZUM BESTAND**

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Bundesautobahn A8 Stuttgart-München am südöstlichen Rand von Dornstadt. Im Osten grenzt der Ende 2005 fertiggestellte Umschlagbahnhof Ulm-Nord/Dornstadt, im Süden das Gewerbegebiet Ulm/Himmelweiler an das Plangebiet. Im Nordosten befindet sich in ca. 500 m Entfernung das Waldgebiet "Füßleshau" und im Nordwesten ebenfalls ca. 500 m entfernt das Seniorenzentrum Dornstadt.

Die Geländeoberfläche des Plangebietes ist im Zentrum leicht "eingemuldet" und hat ein geringfügiges Gefälle nach Südosten und Osten. Die Höhenlage des Gebietes beträgt zwischen ca. 592 m und 598 m über Meereshöhe. Der Geltungsbereich wird derzeit noch weitgehend landwirtschaftlich genutzt.

Auf der Westseite des Geltungsbereiches wurde die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte, in Nord – Süd Richtung verlaufende Erschließungsstraße bereits fertiggestellt. In diesem Bereich besteht bereits ein Betrieb der Elektrobranche. Derzeit werden entlang dieser Straße mehrere Bauvorhaben zur Ansiedlung von Betrieben durchgeführt. Die Entwässerungsmulde innerhalb der Ausgleichsfläche A 2 ist ebenfalls bereits teilweise hergestellt.

Im Ostteil des Planungsgebietes besteht ein Wasserschutzgebiet Zone III (WSG für die Grundwassererfassung im Donauried und im Hurbetal).

Der Geltungsbereich ist identisch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dornstadt Süd" mit einer Größe von ca. 22,5 ha.

### **4. PLANINHALT**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt. Die Gliederung der Baugebiete erfolgt mit ergänzenden Nutzungsbeschränkungen im Bereich der Gewerbegebietsflächen am westlichen Rand des Plangebietes.

Im näheren Umfeld des bestehenden Umschlagbahnhofes Ulm / Neu-Ulm werden 2 Industriegebiete (GI) festgesetzt. Damit besteht die Möglichkeit, Synergieeffekte durch den Bahnhof mit der Ansiedlung von Logistikbetrieben zu nutzen. Die Anlagen dieser Betriebe verursachen Schwerlastverkehr sowohl zu Tages- als auch zu Nachtzeiten und sind somit vorrangig in einem Industriegebiet vorzusehen. Die Industriegebiete sollten dabei ohne Nutzungseinschränkungen für die Warenlagerung und -verteilung zur Verfügung stehen. Die Betriebszeiten in der Logistikbranche mit Nacharbeit setzen somit aus Gründen des Schallschutzes die Festsetzung von Industriegebieten voraus.

Die Flächen westlich der zentralen Ausgleichsfläche A 2 werden als Gewerbegebiete Ge 1 bis Ge 3 festgesetzt. Diese Gewerbegebiete werden entsprechend den schalltechnischen Anforderungen differenziert gegliedert. Im Gewerbegebiet Ge 1 sind auf Grund der räumlichen Nähe zu dem östlich liegenden Industriegebiet (GI) grundsätzlich keine betriebzugehörigen Wohnungen zulässig. In den Gewerbegebieten Ge 2 und Ge 3 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als Ausnahme zulässig.

Im Gewerbegebiet Ge 3 werden Einschränkung mit der Vorgabe festgesetzt, dass nur Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind, die das Se-

niorenzentrum nicht wesentlich stören. Diese Beschränkung der Art der Betriebe und Anlagen erfolgt auf der Grundlage von § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO und wird zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB für das bestehende Seniorenzentrum vorgenommen. Die Nutzungseinschränkungen beziehen sich auf die Zulässigkeit hinsichtlich des Störgrades der Betriebe.

Die Einschränkungen hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen wurden auf der Grundlage der "Schalltechnischen Untersuchung zum Neubau eines Logistikterminals der Fa. Schenker Deutschland AG in Ulm/Dornstadt- Gewerbegebiet Dornstadt – Süd" der Fa. BEKON, Lärmschutz & Akustik GmbH vom 26.07.2007 getroffen.

Die Untersuchung hat ergeben, dass durch die Festsetzung eines Industriegebietes entlang der Verlängerung des Eiselauer Weges die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich des Seniorenzentrums mit tagsüber 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden. Im westlich angrenzenden Gewerbegebiet werden die Immissionsrichtwerte jedoch nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. Daher ist ein Ausschluss von Betriebswohnungen innerhalb des Gewerbegebietes Ge 1 erforderlich.

Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist entsprechend § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen für die vorgesehenen Anlagen und Betriebe führen. Für diese Nutzungen bestehen im Gemeindegebiet besser geeignete Standorte.

Die Industriegebietsflächen innerhalb des Geltungsbereiches weisen eine Größe von ca. 8,8 ha, die Gewerbegebietsflächen eine Größe von ca. 7,2 ha auf. Die Konzeption des Plangebietes ist so angelegt, dass eine Erweiterung des Gewerbegebietes einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen nach Norden problemlos möglich ist.

## **4.2 Maß der Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die zulässigen Höhen werden dabei in Anlehnung an die Gliederung der Teilgebiete differenziert festgesetzt. So ist die zulässige Höhe der Gebäude im Industriegebiet GI und in den Gewerbegebieten Ge I und Ge2 mit max. 20 m, im Gewerbegebiet Ge 3 mit max. 14 m festgelegt. Die Gebiete mit der Höhenbegrenzung auf 20 m sind dabei für großflächige Betriebsansiedlungen, das Gewerbegebiet Ge 3 mit der Höhenbeschränkung auf 14 m für die Ansiedlung von Kleinbetrieben vorgesehen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bereich des Industriegebietes GI sowie der Gewerbegebiete Ge 1 und Ge 2 auf die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 festgelegt. Im Bereich des Gewerbegebietes Ge 3 wird die Grundflächenzahl entsprechend der vorgesehenen Ansiedlung von Kleinbetrieben auf den Wert von 0,6 festgelegt.

Im Industriegebiet GI kann die Grundflächenzahl auf der Grundlage § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlagen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ausnahmsweise bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. Dieser Wert überschreitet die Obergrenze für

die Bestimmung der GRZ von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit soll insbesondere die intensive Flächennutzung für Logistikbetriebe gesichert werden.

Nachteilige Auswirkungen durch die Überschreitung der Obergrenze auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens als geringfügig einzustufen sind. Die Versiegelung des Plangebietes wird gegenüber der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO nur geringfügig erhöht. Insbesondere wird die Grundwasserneubildung durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Punkt 9.4 mit der Verpflichtung, dass gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dächern oberflächlich zu versickern bzw. den Regenwassermulden zuzuführen ist, nicht beeinträchtigt.

Die Baumassenzahl (BMZ) orientiert sich ebenfalls an der Gliederung der Teilgebiete. Die BMZ wird dabei differenziert im Industriegebiet GI auf den Wert von 10,0, in den Gewerbegebieten Ge 1 und Ge 2 auf den Wert von 8,0 und im Gewerbegebiet Ge 3 von 7,0 festgesetzt. Mit den festgelegten Werten zum Maß der Nutzung wird eine städtebaulich und landschaftsverträgliche Einbindung in die örtliche Nutzungs- und Bebauungsstruktur erreicht.

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise dahingehend festgelegt, dass abweichend von der offenen Bauweise bauliche Anlagen ohne Längenbegrenzung errichtet werden dürfen. Hiermit wird der Rahmen vorgegeben, Gebäude für unterschiedliche betriebliche Belange errichten zu können.

Baulichen Anlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen ist dabei auch außerhalb der Baugrenzen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen mit Ausnahme der Vorgärten entlang der Erschließungsstrassen und der Flächen für Pflanzgebote zulässig.

### **4.4 Verkehrserschließung**

Die Haupteerschließung des gesamten Industrie- und Gewerbegebietes erfolgt über die Albrecht-Berblinger-Straße in Verlängerung des Eiselaer Weges sowie die Straßen Stelzenäcker und Himmelweiler, die sich auf Ulmer Gemarkung befinden. Über die Straßenverbindung Stelzenäcker und Stuttgarter Straße besteht ein Anschluss an die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B 10. Eine Verbindung zur Gemeinde Dornstadt besteht über die Straße Himmelweiler mit einer Brückenüberquerung der B10 zur Zeppelinstrasse. Diese Verbindung eignet sich nicht für den Schwerlastverkehr und soll dem öffentlichen Nahverkehr sowie für Pkw und Radfahrer vorbehalten bleiben.

Längerfristig ist ein BAB Anschluss des Plangebietes über eine Zu- und Abfahrt zum Eiselaer Weg im Zusammenhang mit dem 6-spurigen Ausbaues der Autobahn in diesem Abschnitt vorgesehen. Der Eiselaer Weg auf Ulmer Gemarkung und die Verlängerung Albrecht-Berblinger-Straße sind dabei als Kreisstraße K 7302 vorgesehen. Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit wird dieser Straßenzug im Bebauungsplan als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Das innere Erschließungssystem des Geltungsbereiches erfolgt über 2 Abzweigungen von der Straße Himmelweiler. Als Haupteerschließungsstraße dient dabei

die Albrecht-Berblinger-Straße in Verlängerung des Eiselauer Weges. Diese Straße erschließt auch den bestehenden Umschlagbahnhof der Deutschen Bahn AG mit einem starken Aufkommen an Schwerlastverkehr. Diese Straßenverkehrsfläche weist durchgängig eine Gesamtbreite von mindestens 19,5 m auf.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine weitere Haupteerschließung, die bei einer späteren Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden verlängert werden kann. Ein Teilbereich dieser Straße ist bereits fertiggestellt. Die Straßenverkehrsfläche weist eine Gesamtbreite von 13,5 m mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m auf.

Die sonstigen internen Erschließungsstraßen werden auf den erforderlichen Minimalstandard reduziert und werden mit einem einseitigen Fußweg und Längsparkplätzen ausgebildet. Die Gesamtbreite der Straßenverkehrsfläche weist dabei 11,0 m, die Fahrbahnbreite 6,5 m auf.

Die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger erfolgt über straßenbegleitende Fußwege (z.T. einseitig) und einen separaten Fußweg innerhalb der zentralen Grünbereiches der Ausgleichsfläche A1. Die Erschließung für Radfahrer wird über einen eigenständigen Radweg entlang der Albrecht-Berblinger-Straße und Strasse Himmelweiler sowie die Ausgleichsfläche A1 geführt. Diese Verbindungen sind Bestandteil des übergeordneten Radwegenetzes Dornstadt / Ulm.

#### **4.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Grundlage für die Festsetzungen zur Gestaltung der Grün- und Freiflächen bildet der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan vom Dezember 2001, der vom Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur Edmund Spengler, Blaustein, ausgearbeitet wurde. Die Vorschläge des Grünordnungsplanes werden entsprechend den vorgenommenen Änderungen angepasst und in die Planzeichnung sowie in die textlichen Festsetzungen integriert.

Die Bebauungsplanänderung wird mit folgende Ergänzungen überarbeitet:

- Verbreiterung der Ausgleichsfläche A 1 um 8,0 m über die gesamte Länge der Fläche mit einer Ergänzung zu der westlich gelegenen Erschließungsstraße in einer Breite von 15,0 m
- Aufgabe der Verbindung der Ausgleichsfläche A 2 zu der östlich gelegenen Erschließungsstraße zugunsten einer Gewerbegebietsfläche für Kleinbetriebe

Der Entwicklungsziele des Grünordnungsplans vom Dezember 2001 werden grundsätzlich aufrecht erhalten. Die Bilanzierung der Veränderungen ergibt den gleichen Umfang an Grünflächen wie der rechtskräftige Bebauungsplan unter Beibehaltung der Qualitätsmerkmale der ursprünglich vorgeschlagenen Grünordnung.

Zur inneren Durchgrünung und Gestaltung des Geltungsbereiches, sowie zur Verbesserung des Kleinklimas (Staubbindung, Beschattung) wird analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dornstadt – Süd" folgendes festgesetzt:

- Ausgleichsflächen als Grün- und Freiflächen mit einer zentralen Freifläche in Nord-Süd Richtung und einer am westlichen Rand des Geltungsbereiches liegenden, großen Freifläche für eine Randeingrünung mit entsprechenden Bepflanzungsaufgaben.
- Pflanzung von Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen gemäß Artenliste
- Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen im Randbereich zur freien Landschaft im Norden des Geltungsbereiches

- Pflanzung von hochstämmigen Bäumen gemäß der Artenliste pro 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter, privater Grundstücksfläche,
- Festlegung von nicht überbaubaren und als Vorgärten zu gestaltende Flächen entlang den Erschließungsstraßen
- Festlegung einer Artenliste als Grundlage für die Bepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation.

#### **4.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Bebauung des Plangebietes werden Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes verursacht. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit den entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen wurde im Rahmen des Grünordnungsplanes vom Dezember 2001 aufgearbeitet. Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine neuen Erkenntnisse und Anforderungen hinsichtlich der Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe in das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsbedarfe kann somit aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen werden.

Als Ausgleich für die Eingriffe werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung von insgesamt 3 Ausgleichsflächen mit entsprechenden Bepflanzungsaufgaben. Die Größe der Ausgleichsflächen beträgt insgesamt 4,36 ha, wobei ca. 5.500 m<sup>2</sup> dem Ökokonto der Gemeinde Dornstadt gutgeschrieben werden können.
- Versickerung des gesamten, anfallenden Dachflächenwassers aus dem Industrie- und Gewerbegebiet auf den privaten Grundstücken bzw. über festgesetzten Rasenmulden. Somit wird eine Rückführung des Oberflächenwassers in den örtlichen Wasserkreislauf ermöglicht. Das überschüssige Oberflächenwasser z.B. bei starken Regenfällen wird in einem zentralen Regenwasserrückhaltebecken innerhalb des Plangebietes gesammelt.
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebote) zur Randeingrünung des Gewerbegebietes am Übergang zur freien Landschaft und zu den Ausgleichsflächen. Die Gesamtgröße dieser Flächen beträgt ca. 0,7 ha. Dadurch werden u.a. für die verlorengehenden Lebensräume der Offenland-Brutvögel strukturreiche Ersatzhabitats für Heckenbrüter und andere Tierarten geschaffen
- Festsetzung von nicht überbaubaren und gärtnerisch zu gestaltenden, privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen
- Begrünung der Straßenverkehrsflächen mit standortgerechten Bäumen
- Festsetzung einer Artenliste zur Bepflanzung (Bäume, Sträucher) mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation.
- Reduzierung der Versiegelung für Stellplätze und deren Zufahrten mit der Vorgabe, nur wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

Mit diesen beschriebenen Maßnahmen kann ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB für den geplanten Eingriff hergestellt werden.

#### **4.7 Infrastrukturversorgung**

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit elektrischer Energie wird durch die Festsetzung eines Standortes für eine Umspannstation gesichert.

Das gesamte Abwasser des Plangebietes wird über die Kanalisationsleitung durch das Öhrlinger Tal der Kläranlage Steinhäule zugeführt. Mit der Stadt Ulm sind diesbezüglich Vereinbarungen getroffen worden.

Das Plangebiet wird an die Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb angeschlossen. Die Versorgung mit Löschwasser wird bei der Planung und Ausführung entsprechend den bestehenden Vorschriften und Richtlinien berücksichtigt. Für der gesamten Geltungsbereich ist eine Versorgung mit Erdgasleitungen durch die Gasversorgung Dornstadt GmbH vorgesehen.

Entlang dem Kreuzungsbereich Himmelweiler und Eiselauer Weg ist innerhalb der festgesetzten Industriegebietsfläche GI die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens geplant. Die Anlage ist zur Sammlung und Regulierung des Wasserabflusses erforderlich und wird von der Gemeinde Dornstadt errichtet.

## 5.0 FLÄCHENANGABEN

### Flächenbilanz

Gesamt Fläche Geltungsbereich		22,48 ha	(100,00 %)
davon: Industriegebiet		8,82 ha	( 39,23 %)
Gewerbegebiet		7,20 ha	( 32,03 %)
Gewerbegebiet Ge 1	1,78 ha		
Gewerbegebiet Ge 2	3,46 ha		
Gewerbegebiet Ge 3	1,96 ha		
Verkehrsflächen		2,10 ha	( 9,34 %)
Ausgleichsflächen		4,36 ha	( 19,40 %)
Ausgleichsfläche A 1	1,67 ha		
Ausgleichsfläche A 2	2,42 ha		
Ausgleichsfläche A 3	0,27 ha		