

Stadt Vöhringen

# **Bebauungsplan**

"Gewerbegebiet Ulmer Straße –  
Robert-Bosch-Straße"

## **Begründung zum Bebauungsplan**

### **VORENTWURF**

Neu-Ulm, 28.09.2023

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung,  
Zint & Häussler GmbH

## **1. Grundlagen**

### **1.1. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Vöhringen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird aus diesem Grund im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

### **1.2. Sonstige örtliche Planungsvorgaben**

Der Plangebiet liegt außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne.

## **2. Anlass und Ziel der Planung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen der Stadt Vöhringen mehrere Anfragen von Firmen zur Um- bzw. Neuansiedelung ihrer Betriebe vor. Zudem ist zeitnah innerhalb der Fläche ein Hackschnitzelkraftwerk zur Nahwärmeversorgung des örtlichen Seniorenheims sowie weiterer, interessierter Betriebe und Einrichtungen geplant.

Das Plangebiet liegt außerhalb des der bebauten Ortsteile und ist aufgrund der Größe dem Außenbereich gemäß § 35 zuzuordnen. Es besteht daher derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Das erforderliche Baurecht für die Planung des Gewerbegebietes wird durch einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB hergestellt.

Mit der parallel durchzuführenden 19. Flächennutzungsplanänderung, sowie dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Erweiterung des Gewerbegebietes geschaffen

## **3. Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Vöhringen unmittelbar angrenzend an die gewerblichen Flächen der Ulmer Straße sowie der ST 2031.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenflächen genutzt. Im südlichen Bereich besteht zudem eine landwirtschaftlich genutzte Bergehalle.

Unmittelbar angrenzend befinden sich im Norden und Osten die Verkehrsflächen der Robert-Bosch-Straße sowie der Ulmer Straße. Südlich angrenzend besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle (ehemalige Mühle) sowie im Westen weitere, landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im weiteren Umfeld grenzen im Süden, Norden und Osten die gewerblichen Flächen im Bereich der Ulmer Straße, der Robert-Bosch-Straße sowie der Brücklesmühle an. Westlich bzw. Nordwestlich besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie in einem Abstand von rund 250 m das Naherholungsgebiet am Vöhringer See.

Das Vorhabengebiet umfasst die Grundstücke Flur Nr. 600, Nr. 602 Nr. 603 und Nr. 618/1 (Teilfläche) mit einer Gesamtgröße von ca. 3,4 ha.

## **4. Geplante städtebauliche Gestaltung**

Um vorrangig den Bedarf einer gewerblichen Vergrößerung oder Neustrukturierung von Betrieben gerecht zu werden ist innerhalb des Plangebietes die Ausweisung einer großen zusammenhängenden Gewerbefläche von ca. 3,4 ha vorgesehen.

Der konkrete Ansiedelungswunsch des geplanten Hackschnitzelkraftwerks kann durch die zusammenhängende Gewerbefläche ebenfalls realisiert werden. Weitere, konkrete Hochbauplanungen seitens der ansiedlungswilligen Betriebe, liegen derzeit noch nicht vor.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen der Robert-Bosch-Straße sowie Ulmer Straße.

## **5. Art der Verfahrensbetreuung**

Die Planung wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit zwei Beteiligungsschritten gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Umweltbericht sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchgeführt.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO einheitlich als Gewerbegebiet – GE festgesetzt.

Zulässig sind dabei:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche und soziale Zwecke

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe
- die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO mit Ausnahme der Anlagen für sportliche und soziale Zwecke

Mit der Zulässigkeit bzw. mit dem Ausschluss bestimmter Nutzungen im Gewerbegebiet soll eine strukturierte dem baulichen Umfeld angepasste Entwicklung der Gebietserweiterung gewährleistet werden.

Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ausgeschlossen da die Gewerbegebietsentwicklung und der Gewerbestandort Vöhringen gestärkt werden soll.

Ebenfalls nicht zulässig sind Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Aufgrund der Störeinflüsse und des Konfliktpotentials werden Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen. Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke werden ebenfalls ausgeschlossen, da die Entwicklung des Plangebiets für gewerbliche Nutzungen dienen soll.

Zum Schutz und zur Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Stadt- und Ortskerne der umliegenden Städte und Gemeinden sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, die an letzte Verbraucher verkaufen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Planungsgebietes bleibt auch mit den Einschränkungen bestehen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze sowie der Baumassenzahl bestimmt.

Demnach wird die Grundflächenzahl einheitlich für den gesamten Geltungsbereich auf den Wert von 0,8 festgelegt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK) wird als relative Höhe mit einer Höchstgrenze definiert. Die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen wird dabei auf

10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die Höhe der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche herangezogen.

Die Baumassenzahl wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung auf den Wert von 6,0 festgesetzt.

Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl und der maximal zulässigen Höhe werden, die für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen Gebäudetypen ermöglicht.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Um bei der Vergabe der Gewerbegrundstücke auf die Bedürfnisse der Betriebe nach unterschiedlichen Grundstücksgrößen eingehen zu können wurde ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt und die Baugrenze auf 3m entsprechend der Mindesttiefe der Abstandsflächen gemäß der BayBO festgesetzt.

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0m zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig. Stellplätze mit einer direkten Ausfahrt auf die Erschließungsstraßen sind nicht zulässig.

### **6.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der ST 2031 über die Ulmer Straße sowie die Robert-Bosch-Straße.

Die Verkehrsflächen der Ulmer Straße sowie der Robert-Bosch-Straße sind im Hinblick auf die Straßenraumaufteilung so ausgebildet, dass diese für die Ausnahme des hinzukommenden Verkehrs ausreichend dimensioniert sind.

Aufgrund dessen, dass derzeit eine konkrete Grundstückseinteilung nicht abzusehen ist, werden im Bebauungsplan keine internen Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Erschließung der gewerblichen Bauflächen über die Robert-Bosch-Straße ist aufgrund der Ausbildung der Straße als Erschließungsstraße uneingeschränkt möglich.

Die Ulmer Straße ist von ihrer Straßenraumaufteilung als überörtliche Verkehrsfläche ausgebildet. Daher wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Fall einer notwendigen, rückwertigen Erschließung der Grundstücksflächen diese gesammelt über lediglich eine Zufahrt erfolgen muss.

### **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Sicherung der Durchgrünung des Gebietes werden im Rahmen der Grünordnung innerhalb des Plangebietes nachfolgende Festsetzungen getroffen.

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Wege, Stellplätze und Plätze
- Begrünung von Flachdächern der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports
- Pflanzgebot für Bäume innerhalb privater Gewerbegebietsflächen

### **6.6 Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes sind naturschutzrechtliche Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Für das Vorhaben wird ein Umweltbericht erstellt, der Begründung ist. Im Umweltbericht werden neben der Bestandsaufnahme und -beschreibung der Umweltschutzgüter sowie

der Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe beschrieben.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist ebenfalls im Umweltbericht aufgeführt. Auf Basis der Bayerischen Kompensationsverordnung wird die Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und der erforderliche Kompensationsbedarf errechnet und mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Der Umweltbericht sowie die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans erarbeitet.

## **6.8 Artenschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung (Fachbeitrag Artenschutz) durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler erstellt.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden bis spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorgelegt. Gegebenenfalls werden darin festgelegte Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG bzw. evtl. notwendig werdende CEF-Maßnahmen in die Festsetzungen aufgenommen. Das Artenschutzgutachten wird zudem mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm abgestimmt.

## **6.10 Infrastrukturversorgung**

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung werden über eine Erweiterung der bestehenden Hauptleitungen innerhalb der Robert-Bosch-Straße sowie der Ulmer Straße sichergestellt.

# **7. Örtliche Bauvorschriften**

## **7.1 Fassadengestaltung**

Zur besseren Eingliederung der Gewerbebauten in das Ort- und Landschaftsbild werden besonders auffällige, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Grünordnung störende Gestaltung und Farbgebung der Fassaden nicht zugelassen.

## **7.2 Dachgestaltung**

Die Dachgestaltung der baulichen Anlagen ist als Pultdächer, versetzte Pultdächer, Satteldächer oder Sheddächer auszugestalten. Flachdächer sind als extensiv begrüntes Flachdach mit einer Substratstärke von mind. 12 cm herzustellen.

Sofern andere Sonderdachformen aus betriebsorganisatorischen Gründen notwendig sind und städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen können diese als Ausnahme zugelassen werden.

## **7.3 Pkw Stellplätze und deren Zufahrten**

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen ist der Stellplatzschlüssel entsprechend der BayBo nachzuweisen.

## **7.4 Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00m zulässig. Sie sind kleintiergänglich und ohne Sockel auszuführen.

## **7.5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig

Werbeanlagen dürfen nur an der Erschließungsstraße zugewandten Fassadenfläche angebracht werden. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenseite darf pro Fassadenseite max. 10% betragen.

Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika, Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben und Fremdwerbungen sind nicht zulässig.

## **7.6 Freiflächengestaltung**

Zum Schutz und zur Entwicklung der Artenvielfalt sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und landschaftsgärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern der Artenlisten sowie als Stauden- oder Rasenfläche zu bepflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

Standplätze für Müllbehälter, Schuttcontainer etc. sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Straßen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen.

## **7.7 Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften werden als Ordnungswidrigkeiten gemäß Artikel 79 Abs. 1 BayBO behandelt.

# **8. Hinweise**

## **8.1 Niederschlagswasser**

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, ist eine eingeschränkte Einleitung des Niederschlagswasser aus dem Baugrundstück in die öffentliche Regenwasserkanalisation zulässig.

In Anlehnung an das DWA-Arbeitsblatt-117 darf, bei einer Wiederkehrzeit von  $t=5$  Jahre, anteilig nur 15 Liter je (Sekunde und Hektar) Niederschlagswasser des Bemessungsregens von den versiegelten Flächen eingeleitet werden. Über diesen Anteil hinausgehende Niederschlagswassermengen sind auf dem Grundstück regelkonform zurückzuhalten und dürfen nur mittels einer für die zulässige Gesamteinleitungsmenge justierter Abflussdrossel in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Eine den Anforderungen des DWA-A102 genüge leistenden Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist bauseits zu gewährleisten.

Die Anforderungen sind im Zuge eines Baugesuchs mittels eines in sich schlüssigen Regenwassergesamtkonzeptes nachvollziehbar darzulegen.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, Fallrohre etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

## 8.2 Bodenschutz

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

## 8.3 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 26.03.2019) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen.

## 8.4 Zufahrtsmöglichkeiten/ Rettungswege (Art. 5 BayBO)

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

## 8.5 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäude Energien Gesetz (GEG) des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

## 8.6 Altlasten

Werden im Rahmen von Erdarbeiten lokale Bodenverunreinigungen festgestellt sind diese unter gutachterlicher Begleitung in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde nach den Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes zu behandeln. Wird belastetes Bodenmaterial ausgekoffert, ist dieses nach den abfallrechtlichen Vorschriften in Abhängigkeit des Belastungsgrades entweder zu verwerten oder zu entsorgen. Die technischen Regeln der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen" bzw. dem Leitfaden "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt" sind zu beachten.

# 9. Flächenangaben

## 9.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 34.087 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon: Gewerbegebiet	ca. 31.332 m <sup>2</sup>	( 91,9 %)
private Grünflächen	ca. 2.755 m <sup>2</sup>	( 8,1 %)