



Markt Dombühl

Lkr. Ansbach

1. Änderung Bebauungsplan für das „Industrie- und Gewerbegebiet Dombühl – Süd 1. BA“



Begründung

Aufgestellt: Herrieden, den 23.01.2019

Ingenieurbüro Willi Heller



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis der Begründung:

1. Vorbemerkungen.....	3
2. Anlass und Zielsetzung der Änderung.....	3
3. Lage , Größe und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
4. Übergeordnete Planung.....	5
Landes- und Regionalplanung.....	5
Flächennutzungsplan.....	6
5. Inhalt der Änderung.....	7
6. Verkehrliche Belange.....	9
7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	10
8. Städtebauliches Konzept.....	10
9. Belange des Naturschutzes / Landschaftspflege.....	10
10. Technische Ver- und Entsorgung.....	10
Anlagen:.....	10
Anlage 1: bestehende saP vom April 2011.....	10
Anlage 2: Verkehrsuntersuchung vom September 2011).....	10
Anlage 3: Geräuschimmissionsprognose vom Januar 2012.....	10

1. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan für das „Industrie- und Gewerbegebiet Dombühl – Süd 1. BA“ wurde im Jahr 2014 rechtskräftig.

Durch den Bebauungsplan und der damit verbundenen 5. Flächennutzungsplanänderung hat der Markt Dombühl eine grundlegende Neuordnung seiner gewerblichen Bauflächen angestrebt. Es wurden bestehende, ungenutzte bzw. nicht sinnvoll nutzbare Gewerbeflächen zurückgenommen, rechtskräftige Bebauungspläne aufgehoben und eine schrittweise Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes mit Bahnanschluss ermöglicht.

Durch die Planung wurden Neuansiedlungen von Industrie, Gewerbe- und Handwerkerbetrieben ermöglicht und fasst diese siedlungsverträglich an einem Vorzugsstandort zusammen.

Als Ergebnis des rechtskräftigen Bebauungsplanes können künftig auch Unternehmen angesiedelt werden, die aus betriebsstrukturellen Gründen auf einen direkten Bahnanschluss ihrer Betriebsgelände angewiesen sind.

Der Umfang der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesenen Baugebietsflächen kompensieren die nördlich der Bahn zurückgenommenen Gewerbeflächen.

2. Anlass und Zielsetzung der Änderung

Die Marktgemeinde Dombühl hat die letzten 5 Jahre versucht, das Gebiet mit Gleisanschluss zu vermarkten, leider ohne Erfolg.

Zwei Betriebe sind abgesprungen, weil die Zeitfenster, die DB Netze zur Verfügung stellen kann, um ins Gebiet zu kommen, zu gering sind und die Dauer der Planung und Umsetzung des Gleisanschlusses (ca. 3 – 4 Jahre) zu lang ist bzw. die Kosten für diesen Anschluss zu hoch sind (Kostenschätzung DB Netze ca. 4,50 Mio. EUR). Ansonsten gab und gibt es nur Bedarf für Betriebe ohne Gleisanschluss.

Durch die Reaktivierung der Nebenstrecke Dombühl – Dinkelsbühl/Wilburgstetten werden sich die Zeitfenster weiter verschlechtern, sodass tagsüber keine Bedienung des Gebiets möglich sein wird.

Nachdem derzeit und in der Vergangenheit die politischen, wirtschaftlichen und örtlichen Rahmenbedingungen so sind bzw. waren, dass Betriebe, die einen Gleisanschluss benötigen nicht vorhanden sind bzw. am Standort Dombühl ein Gleisanschluss faktisch nicht umgesetzt werden kann, hat sich die Marktgemeinde Dombühl entschlossen, die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan durch eine Änderung des Bebauungsplanes zu streichen.

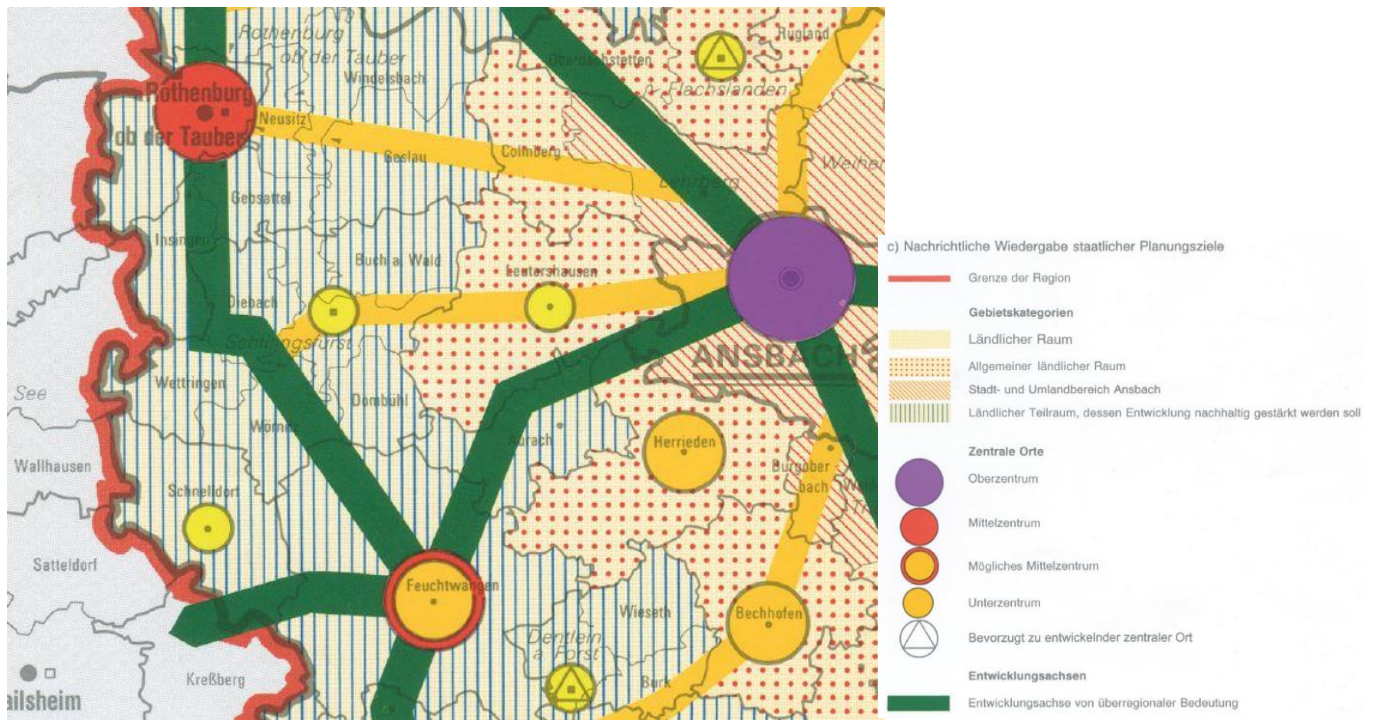
Am 8. Februar 2019 hat die Marktgemeinde einen Kaufvertrag mit der Projektgesellschaft Dombühl GmbH & Co. KG mit Sitz in Frankfurt am Main geschlossen. Die Projektgesellschaft hat Grundstücke im Industrie- und Gewerbegebiet mit einem Messgehalt von 93.990 m² erworben. Dort sollen hochwertige Logistikimmobilien entstehen.

Das Plangebiet stellt für den Markt Dombühl zudem eine wichtige Baulandreserve für Gewerbebaugrundstücke dar. Für den gesamten Planbereich gibt es derzeit verstärkt Anfragen von Interessenten, scheitert jedoch immer an der Auflage, dauerhaft auf einen Gleisanschluss angewiesen zu sein.

4. Übergeordnete Planung

Landes- und Regionalplanung

Der Markt Dombühl liegt im ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die Marktgemeinde Dombühl ist gemäß Regionalplan nicht als Zentraler Ort eingestuft, liegt aber entlang Entwicklungsachsen von regionaler und überregionaler Bedeutung.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP 8) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

LEP 5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

RP 8 Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte

2.1.2.1 „Die Arbeitsplatzzentralität ist in den Kleinzentren (...) möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln“ (Grundsatz).

RP 8 Gewerbliches Siedlungswesen

3.3 „Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden. Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden. (Ziel)

RP 8 Allgemeine strukturpolitische Zielsetzung

5.1.1.1 "Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes sollen gesichert werden." (Ziel).

RP 8 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes

5.1.1.2 "Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen" (Ziel).

Die Behandlung der Vorgaben übergeordneter Planungsebenen erfolgte im Rahmen der durchgeführten 5. Flächennutzungsplanänderung mit folgendem Ergebnis:

Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde durch die Zurücknahme vorhandener Potentiale Rechnung getragen. Die Neuausweisung im ersten Bauabschnitt entspricht flächenmäßig ungefähr den zurückgenommenen Bauflächen.

Ausnahmen von dem Ziel der Siedlungsanbindung sind im vorliegenden Fall möglich, da die geplanten Traufhöhen und lärmemittierende Nutzungen kaum zumutbar im Anschluss an Dorfgebiete realisierbar sind. Der Standortvorteil durch den möglichen Gleisanschluss ist nach wie vor gegeben und soll für die Zukunft auch weiterhin bestehen bleiben. Die dafür erforderliche Trasse ist im Flächennutzungsplan noch enthalten. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung findet keine Überplanung der Trasse statt.

Eine überorganische Siedlungsentwicklung ist auch in geeigneten Orten im Bereich von Entwicklungssachsen zulässig. Die Marktgemeinde Dombühl verfügt über diese Eignungskriterien:

- Leistungsfähiges ÖPNV-System (S-Bahnanschluss)
- Leistungsfähiges überörtliches Straßennetz (Nähe zu Bundesautobahnen A6 und A7)
- Vereinbarkeit mit ökologischen Belangen (Herausnahme aus dem Naturpark Frankenhöhe wurde genehmigt)

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Ursprungsfassung und auch die 1. Änderung unter Berücksichtigung der aufgeführten Ausnahmen mit den wesentlichen landesplanerischen- und regionalplanerischen Zielen vereinbar ist.

Flächennutzungsplan

Durch die 2014 festgestellte 5. FNP-Änderung ist sichergestellt, dass sowohl die Ursprungsfassung als auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Trasse für den Gleisanschluss wird nicht veräußert bzw. im Rahmen der Bebauungsplanänderung überplant. Die Möglichkeit eines Industriegleisanschlusses soll für die Zukunft weiterhin bestehen bleiben, aber durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zwingend vorgeschrieben sein.



Auszug Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dombühl (Stand 5. Änderung, Stand 2014)

5. Inhalt der Änderung

Im Rahmen der 1. Änderung sind folgende Änderungen vorgesehen:

1. Die Bauplanungsrechtliche Festsetzungen unter 1.1.1

„- betriebsbedingt dauerhaft auf einen direkten Gleisanschluss angewiesen sind“ wird gestrichen

Begründung der Änderung:

Im strukturschwachen und förderbedürftigen ländlichen Raum stellen gleiserschlossene Industrieflächen eine regionalwirtschaftlich wichtige, nicht beliebig vermehrbare Ressource dar. Zugleich sind sie eine wichtige Voraussetzung zur Förderung des umweltverträglichen Güterverkehrs (kombinierter Verkehr). Es liegt also im Interesse der Marktgemeinde, dass Flächen, denen diese hohe Standortqualität zukommt, auch entsprechend ihrer Eignung und Ausstattung genutzt werden.

Im neuen Industriegebiet ist bzw. war es daher wünschenswert nur solche Nutzungen, Betriebe und Anlagen zuzulassen, die auf den standortbestimmenden Gleisanschluss angewiesen sind.

Gemäß städtebaulichem Konzept können mindestens fünf Grundstücke betriebsbezogene Gleisanschlüsse realisieren. Es sind jedoch auch andere Grundstückskonstellationen möglich und zulässig.

Die Marktgemeinde Dombühl hat die letzten 5 Jahre versucht, das Gebiet mit Gleisanschluss zu vermarkten, leider ohne Erfolg.

Zwei Betriebe sind abgesprungen, weil die Zeitfenster, die DB Netze zur Verfügung stellen kann, um ins Gebiet zu kommen, zu gering sind und die Dauer der Planung und Umsetzung des Gleisanschlusses (ca. 3 – 4 Jahre) zu lang ist bzw. die Kosten für diesen Anschluss zu hoch sind (Kostenschätzung DB Netze ca. 4,50 Mio. EUR). Ansonsten gab und gibt es nur Bedarf für Betriebe ohne Gleisanschluss. Die gescheiterte Ansiedlung im Sommer dieses Jahrs wäre aus heutiger Sicht betrachtet sowieso zum Scheitern verurteilt gewesen, trotz Betrieb mit Gleisanschluss. Die Bedienung einer Schienenanbindung lohnt für das Unternehmen grundsätzlich nur bei Ganzzugverkehren. Im Bebauungsplan Industrie- und Gewerbegebiet „Dombühl-Süd“ in seiner jetzigen Fassung ist dieser aber gar nicht möglich. D.h. der Bebauungsplan selber schließt schon mal die Betriebe aus, die einen Gleisanschluss für einen Ganzzug benötigen und umsetzen wollen. Auch hier gab es in den letzten Jahren Entwicklungen hin zu längeren Zügen (750 m und länger). Der Bebauungsplan lässt nur ein Industriegleis von ca. 600 m zu. Das Gebiet ist daher eigentlich zu klein.

Politik und Bahn haben es in der Vergangenheit versäumt, die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen für die Schiene im Vergleich zur Straße so zu verbessern, dass dieser Verkehrsweg von der Wirtschaft auch nachgefragt und angenommen wird.

Trotzdem soll die Fläche (Trasse) für den Gleisanschluss nicht veräußert werden. Die Möglichkeit eines Industriegleisanschlusses soll für die Zukunft weiter bestehen bleiben. Aber nicht zwingend vorgeschrieben sein.

Die Schwierigkeit, im Bereich des Industriegebiets „Dombühl-Süd“ bzw. des Bahnhofs Dombühl einen Industriegleisanschluss zu verwirklichen, zeigt auch die betriebliche und technische Machbarkeitsuntersuchung von DB Netze (7.6.2018) im Sommer dieses Jahrs.

Aus der gutachterlichen Betrachtung von DB Netze kann entnommen werden, dass die Bedienung des Gleisanschlusses (kein Ganzzug) tagsüber nur mit starken Einschränkungen möglich ist. Insbesondere in der Hauptverkehrszeit reichen die zur Verfügung stehenden Zeitfenster nicht aus. Zukünftige geänderte Nahverkehrskonzepte (z.B. Reaktivierung der Nebenstrecke nach Dinkelsbühl/Wilburgstetten) werden die Möglichkeiten der Bedienung am Tag weiter verringern, so dass tagsüber definitiv keine geeigneten Zeiten zur Bedienung des Gleisanschlusses zur Verfügung stehen.

Von der Nebenstrecke Dombühl - Nördlingen aus ist ebenfalls keine Bedienung des Gebietes möglich. Die Strecke ist stillgelegt und müsste mit erheblichem Aufwand ertüchtigt werden (Austausch der Gleise etc.). Durch die Verlängerung der S-Bahn von Ansbach nach Dombühl ist das Gleis zudem belegt, was wiederum Einschränkungen hinsichtlich der zeitlichen Bedienbarkeit bedeuten würde. Des Weiteren ist die Reaktivierung der Nebenstrecke in Planung.

Außerdem hätte diese eine völlige Neukonzeption zur Folge. Nach Rücksprache mit dem Technischen Büro Huhnt, Hof, Herr Huhnt wird für eine solche Planung keine Aussicht auf Erfolg gesehen.

2. Zufahrten von der Erschließungsstraße in die Bauflächen und Verbindungen zwischen GI₁ und GI₂

Begründung der Änderung:

Es gibt einen konkreten Investor für die Bauflächen des Industriegebietes. Der Kaufvertrag wurde am 8.2.2019 beurkundet (siehe oben).

Weiterhin sind 2 Zufahrten zu den Pkw – Stellplätzen und 2 Lkw - Zufahrten entlang der Erschließungsstraße in die zukünftigen Betriebsgrundstücke geplant. Diese wurden in aktueller Planung mit aufgenommen.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen müssen bzw. sollen zwei Verbindungen zwischen den beiden Bauflächen geschaffen werden.

Auf den beiden GI-Flächen werden insgesamt fünf Einheiten für ggf. fünf verschiedene Unternehmen geschaffen. Um das Grundstück für die geplante Bebauung optimal ausnutzen zu können sind die Stellplätze sowohl für Pkw als auch für Lkw gebündelt auf der Fläche des GI₂ geplant. Diese Anordnung erfordert zum einen, einen Verbindungsweg von den Stellplätzen zu den Hallen und zum anderen eine Verbindung für die Lkw`s. Würden die beiden Grundstücke als separate Grundstücke betrachtet und getrennte Parkflächen geschaffen werden, hätte das zur Folge, dass die baulichen Anlagen in geplanter Größe nicht umsetzbar sind. Abgesehen von Wirtschaftlichkeitsgründen entstehend größere gewerblich nicht nutzbare Freiflächen, was dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widerspricht.

Der mittige Grünzug soll aber erhalten bleiben.

Die zusätzlichen versiegelten Flächen werden in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und an anderer Stelle in erforderlichem Maß ausgeglichen.

Alle weiteren Festsetzungen der ursprünglichen Fassung bleiben von der Änderung unberührt.

6. Verkehrliche Belange

Durch die Änderungen sind die verkehrlichen Belange nicht betroffen. An dieser Stelle wird auf die Ausführungen bzw. Untersuchungen in der Ursprungsfassung verwiesen.

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde eine Verkehrsuntersuchung für den Raum Dombühl erstellt mit dem Ergebnis, dass der zu erwartende zusätzliche Verkehr aus dem ersten Bauabschnitt „Dombühl Süd“ noch über das bestehende Straßennetz abgeleitet werden kann.

Um den Lkw – Verkehr in Dombühl zu verringern ist als kurzfristige Maßnahme die Verbreiterung der bestehenden Ortsstraßen „Dombühl – Bortenberg“ und „Kloster Sulz – Binzenweiler“ geplant.

Langfristig ist von der Marktgemeinde der Bau einer Umgehung südlich des Gewerbestandortes mit direktem Anschluss an die Staatsstraße geplant.

Zielsetzung der Planung ist zum einen die Anbindung insbesondere des Gewerbegebietes an das übergeordnete Straßennetz zu verbessern und zum anderen den LKW – Verkehr und den übrigen KFZ – Verkehr in Dombühl zu verringern.

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es zu einer deutlichen Entlastung des Ortskerns von Dombühl, sowie der Alleestraße, welche im südlichen Bereich an Wohnbebauung angrenzt.

Auch die Ortsdurchfahrt von Kloster Sulz wird vom Verkehr entlastet.

7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Es wurde im Rahmen der Ursprungsfassung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Mittlerweile ist diese veraltet und wird mit diesem Verfahren aktualisiert. Die in der Ursprungsfassung erforderlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind verbindlich festgesetzt.

Die überarbeitete saP liegt bis zur öffentlichen Auslegung vor. Eventuell erforderliche Änderungen werden dann in den Festsetzungen aktualisiert.

8. Städtebauliches Konzept

Das vom Planungs- und Architekturbüro Döllinger erstellte Städtebauliche Konzept bleibt von der Änderung unberührt und behält weiterhin seine Gültigkeit. Es wird auf die Ausführungen in der Ursprungsfassung verwiesen.

9. Belange des Naturschutzes / Landschaftspflege

Das grünordnerische Gesamtkonzept wurde ebenfalls in der Ursprungsfassung erarbeitet und entsprechend festgesetzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird dieses unter Berücksichtigung der aktuellen saP fortgeschrieben und die Festsetzungen gegebenenfalls geändert bzw. ergänzt.

Der aktuelle Grünordnungsplan liegt bis zur öffentlichen Auslegung vor.

10. Technische Ver- und Entsorgung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkung auf die technische Ver- und Entsorgung. Es wird auf die Ursprungsfassung verwiesen.

Anlagen:

- Anlage 1: bestehende saP vom April 2011
- Anlage 2: Verkehrsuntersuchung vom September 2011)
- Anlage 3: Geräuschimmissionsprognose vom Januar 2012

Aufgestellt:

Herrieden, 23.01.2019

INGENIEURBÜRO WILLI HELLER
