



**ulm** Neu|Ulm  
 Der Wirtschaftsstandort  
 Kooperationspartner  
 Blaustein Dornstadt Nersingen Elchingen

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Datum 02.03.2023

Geschäftszeichen SUB IV - Reh

Beschlussorgan Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm Sitzung am 30.03.2023 TOP

Behandlung öffentlich SUN 004/23

Betreff: Bebauungsplan "Ulm-Himmelweiler VI" im Stadtteil Lehr  
 - Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und  
 Beschluss zur öffentlichen Auslegung -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen, Entwurf	(Anlage 3)
	1	Begründung und Umweltbericht, Entwurf	(Anlage 4)
	1	Schalltechnische Untersuchung vom 18.10.2022	(Anlage 5)
	1	Fachbeitrag Artenschutz vom 03.11.2022	(Anlage 6)
	1	Vorerkundung auf Kampfmittel vom 25.08.2022	(Anlage 7)
	1	Abwägungsvorlage zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Unterrichtung der Behörden u. sonst. Träger öff. Belange	(Anlage 8)

### Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägungsvorlage zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Unterrichtung der Behörden u. sonst. Träger öff. Belange zu billigen.
2. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs.2 BauGB durchzuführen.

Mitzeichnung: Neu-Ulm

Mitzeichnung: Ulm

Organisationseinheit Datum Unterschrift  
 OB Albsteiger

Organisationseinheit Datum Unterschrift  
 OB Czisch

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Christ

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nordöstlich der Anschlussstelle Ulm-West der Bundesautobahn A8 Stuttgart-München. Für den Bereich soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Fläche ist eine untergeordnete Teilfläche eines Gesamtkonzepts, das dem Neubauvorhaben der Firma CNC-Technik Mack GmbH & Co. KG dient. Der überwiegende Teil der Flächen, die von der Firma bebaut werden sollen, liegen nördlich auf Dornstädter Gemarkung. Die Gemeinde Dornstadt stellt parallel einen dazu passenden Bebauungsplan auf.

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) § 1 Abs. 3, § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist".
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flst.-Nrn. 657 (Teilfläche), 657/8, 657/9 sowie 664/2 Gemarkung Lehr und weist eine Größe von ca. 1,52 ha auf.

### **4. Änderung bestehender Bebauungspläne**

Mit diesem Bebauungsplan werden Teilflächen (Grün- und Straßenverkehrsfläche) der aufgeführten Bebauungspläne überplant. Diese Bebauungspläne werden somit zum Teil außer Kraft gesetzt:

- Ulm - Himmelweiler II, Plan Nr. 280 / 40 in Kraft getreten am 30.12.1999
- Ulm - Himmelweiler IV, Plan Nr. 280 / 49 in Kraft getreten am 20.03.2008

### **5. Rahmenbedingungen**

#### **5.1. Flächennutzungsplan**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "gewerbliche Baufläche (Bestand)" dar. Für das Plangebiet soll ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### **5.2. Bestand**

Das Grundstück im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist unbebaut und wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Durch den südlichen und südöstlichen Teilbereich verläuft bereits eine Gemeindeverbindungsstraße / Straße "Himmelweiler", die westlich entlang der Bundesstraße B10 Richtung Dornstadt führt. Dieser Bereich ist teils versiegelt

bzw. umfasst Grünstreifen entlang der Straße. In der westlichen Ecke des Geltungsbereiches befinden sich einzelne kleinere Sträucher und Gehölze.

## **6. Planung**

### **6.1. Ausgangslage und geplante Neugestaltung**

Die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken im Gewerbegebiet Ulm Nord ist aufgrund der Lage in räumlicher Nähe zum Umschlagbahnhof Ulm/Dornstadt und zur Bundesautobahn A8 anhaltend groß. Die direkte Zu- und Abfahrt zur Bundesautobahn A8 hat die Attraktivität des Plangebiets erhöht. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein konkretes Neubauvorhaben der Firma CNC-Technik Mack GmbH & Co. KG. Die Firma plant auf Dornstädter Gemarkung die Errichtung eines neuen Produktionsstandortes mit Montage- und Produktionshallen und einem Hochregallager. Weiterhin ist ein Technologie- und Dienstleistungspark vorgesehen. Für einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche, der sich auf die Gemarkung der Stadt Ulm erstreckt wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

Die Aufwendungen für die Erstellung des Bebauungsplans für diesen Teilbereich werden durch den Grundstücksverkauf an die Firma CNC Mack GmbH refinanziert. Die Kosten der Herstellung und Unterhaltung der Straßenerschließung (Verlängerung der bislang im Bebauungsplan Ulm - Himmelweiler IV vorgesehenen Verkehrsfläche geradeaus Richtung Westen) auf dem Gebiet der Stadt Ulm trägt die Gemeinde Dornstadt.

### **6.2. Bebauungsplan**

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| - Art der baulichen Nutzung:     | Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  |
|                                  | Zulässig sind:  |
|                                  | - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe                |
|                                  | - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  |
|                                  | - Tankstellen   |
|                                  | Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO:                         |
|                                  | - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber u. Betriebsleiter |
|                                  | - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke                      |
|                                  | - Vergnügungsstätten  |
|                                  | - Einzelhandelsbetriebe   |
| - Maß der baulichen Nutzung:     | Grundflächenzahl (GRZ) 0,80   |
|                                  | absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN OK max. = 611,50 m ü. N.N.                        |
| - überbaubare Grundstücksfläche: | Festsetzung von Baugrenzen  |

- Bauweise:	abweichende Bauweise
- Erschließung	Festsetzung von Straßenverkehrsflächen
- Grünordnerische Festsetzungen:	Pflicht zur Dachbegrünung (mit Ausnahme der Bereiche, die durch technische Anlagen oder durch Photovoltaikanlagen überstellt sind), die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- Schallschutz	Emissionskontingente von 65 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts
- Dachform:	Es sind Flach- (FD), Sattel- (SD) und Pultdächer (PD) zulässig

## **7. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß BauGB aufgestellt.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht während der dort üblichen Dienstzeiten öffentlich ausgelegt werden.

Parallel dazu sollen nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt werden.