



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

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Datum 20.06.2023

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm Sitzung am 25.07.2023 TOP

Behandlung öffentlich SUN 008/23

Betreff: Bebauungsplan "Stockert I" im Stadtteil Jungingen  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit -

- Anlagen:
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
  - 1 Bebauungsplanvorentwurf vom 26.06.2023 (Anlage 2)
  - 1 Rahmenplan BG Stockert (Anlage 3)
  - 1 Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes  
Fa. BAT Agrar GmbH & Co. KG (Anlage 4)  
**- nur elektronisch, abgestimmte Fassung wird nachgereicht -**
  - 1 Luftbildauswertung Kampfmittel (Anlage 5)  
**- nur elektronisch -**
  - 1 Verkehrsgutachten (Anlage 6)  
**- nur elektronisch -**
  - 1 Feststellungsentwurf 6 streifiger Ausbau A8 (Anlage 7)  
**- nur elektronisch -**
  - 1 Protokoll zum Scopingtermin vom 23.02.2023 und  
Stellungnahmen (Anlage 8)  
**- nur elektronisch -**

### Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Stockert I" innerhalb des im Lageplan (Anlage 1) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Mitzeichnung: Neu-Ulm

Mitzeichnung: Ulm

Organisationseinheit Datum Unterschrift  
OB Albsteiger

Organisationseinheit Datum Unterschrift  
OB Czisch

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Christ

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Die Stadt Ulm beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Stockert" zu Ausweisung eines Gewerbegebietes. Der Betrieb Beiselen soll dort angesiedelt werden, muss aber wegen seiner Eigenschaft als Störfallbetrieb in ein Sondergebiet. Der Empfehlungsbeschluss soll im FBA vom 18.07.23 gefasst werden, der Aufstellungsbeschluss im SUN am 25.07.23.

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 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".

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst entsprechend dem aktuellen amtlichen Kataster folgende Grundstücke der Gemarkung Ulm, Flur Ulm  
Flurstücke Nr.: 596; 598; 599; 600; 601; 602; 506 (Teilfläche); 538/5 (Teilfläche); 570 (Teilfläche); 570/1 (Teilfläche); 572; 572/2 (Teilfläche) und 574 alle Gemarkung Jungingen.  
Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan (Anlage 1) dargestellt.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der Bebauungsplan "Verbindungsstraße L 1165 - B 10 (Teil 2)" in den entsprechenden Bereichen durch den Bebauungsplan "Stockert I" ersetzt.

### 5. Verfahren

- a) Grundsatzbeschluss Ortschaftsrat Jungingen am 22.06.23
- b) Empfehlungsbeschluss FBA am 18.07.23
- c) Aufstellungsbeschluss SUN am 25.07.23
- d) anschließend frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

### 6. Rahmenbedingungen

#### 6.1. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Planbereich im Bestand gewerbliche Baufläche (G) dar.

Gemäß der im Mai 2023 erfolgten Abstimmung durch den Nachbarschaftsverband mit dem Regierungspräsidium Tübingen (Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz) kann das Sondergebiet "Agrarhandel" aus der Gewerblichen Baufläche (G) im Flächennutzungsplan entwickelt werden, da es sich um eine Sondergebietsnutzung mit einer Artverwandtschaft zu einem Gewerbegebiet handelt. Darüber hinaus werden auf den übrigen beiden Flächen Gewerbegebiete ausgewiesen. Es besteht also nicht die Gefahr, dass hier der Weg zu einer völlig wesensfremden Entwicklung geebnet wird.

## 6.2. Bestand

Derzeit befindet sich in dem Bereich landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

## 7. Planung

### 7.1. Ausgangslage

Das Plangebiet ist seit längerem im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Kreuzung L1165 / Stelzenäcker wurde bereits in der Vergangenheit mit zwei Linksabbiegespuren für eine spätere Anbindung des Gewerbegebietes "Stockert" vorbereitet.

Die Flurstücke des Geltungsbereiches sind mittlerweile vollständig im Eigentum der Stadt Ulm.

### 7.2. geplante Neugestaltung

Das Gebiet soll als Gewerbegebiet, auch mit Angeboten an kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe entwickelt werden. Weiterhin soll der Betrieb Fa. Beiselen aus dem Blautal dorthin verlagert werden. Perspektivisch beabsichtigt die Stadt weitere Flächen zu erwerben und das Baugebiet Stockert wie im Rahmenplan "Gewerbegebiet Stockert" (siehe Anlage 3) dargestellt bis an die Straßen Stelzenäcker und L1165 fortzuführen.

### 7.3. Bebauungsplan

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von circa 10,25 ha auf.

#### 7.3.1. Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet (GE) und im Bereich des Grundstücks Beiselen Sondergebiet (SO<sub>Agrarhandel</sub>)

#### 7.3.2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,80
- Baugrenzen bis 2,50 m an die Grundstücksgrenzen
- abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbegrenzung der Gebäude)
- zulässige Gesamthöhe OK 20 m

#### 7.3.3. Verkehrserschließung

Das Baugebiet soll über die bestehende Zufahrt von der L1165 erschlossen werden. Hierzu ist ein Ausbau zur Kreuzung erforderlich. Die Stadt Ulm hat ein Verkehrsgutachten erstellen lassen (Bernard Gruppe vom 23.05.22, im Anhang). Dieses kommt zum Ergebnis, dass eine Ampelkreuzung empfohlen wird. Parallel zur Erschließung des Baugebietes soll auch das Radwegenetz im näheren Umfeld ergänzt werden (s. Rahmenplan).

#### 7.3.4. Entwässerung

Auf Grundlage der beiden durchgeführten Baugrunduntersuchungen ist von einer guten Sickerfähigkeit im nördlichen Bereich auszugehen. Unverschmutztes Regenwasser von den Dachflächen aus dem Angebotsplan soll dort zentral versickert werden. Die Fa. Beiselen plant eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück.

Abwasser und Regenwasser von den Straßen- und Hofflächen wird über einen Mischwasserkanal dem südlich der L1165 auf Fl.-Nr. 572 geplanten Rückhaltebecken zugeleitet.

#### 7.3.5. Naturschutz / Artenschutz

Im Sinne des Konzeptes der Schwammstadt soll der Abfluss von Niederschlagswasser auf das Minimum reduziert werden. Dachflächenwasser soll vor Ort versickert werden. Es wird angestrebt, den Fuß- und Radweg entlang der Erschließungsachse seitlich in den Grünstreifen versickern zu lassen. Als Beitrag zur Klimaanpassung werden Dachbegrünungen, auch in Kombination mit PV oder Solaranlagen verbindlich festgesetzt. Ggfs. wird eine optionale Fassadenbegrünung mit einem Bonus bei der GRZ belohnt. Die Erschließungsstraße soll einen 3 m breiten Grünstreifen mit Baumpflanzungen erhalten.

Zum Artenschutz: Hierzu fand bereits eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde statt. Das Gebiet ist als potentielles Habitat für die Feldlerche kartiert, insbesondere der innere Bereich. In Abhängigkeit vom Wetter sind 5-6 Vogelkartierungen im Kartierzeitraum (ab Ende März 2023) durch einen Biologen durchzuführen. Bezüglich weiterer streng geschützter Arten ist (z.B. Fledermaus, Zauneidechse) ist Relevanzprüfung durchzuführen. Die Untersuchungen laufen.

#### 7.3.6. Immissionsschutz

Von der Autobahn A8, der Landesstr. L1165 und der Bahnlinie Ulm- Stuttgart gehen Verkehrslärmemissionen aus. Wegen des Ausschlusses von Betriebsleiterwohnungen wird nicht von einer Überschreitung des dann tags und nachts maßgeblichen Orientierungswerts gem. DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ von 65 dB(A) ausgegangen. Westlich jenseits der Bahnlinie befindet sich in ca. 100 m Entfernung das Gewerbegebiet "Ulm Nord".

#### 7.3.7. Störfallgüter

Das von der Firma Beiselen geplante Stückgutlager mit Gefahrstofflagerbereich ist aufgrund der Lagermengen an gefährlichen Stoffen im Sinne des § 2 Nr. 4 der Störfallverordnung als Störfallanlage nach der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (12. BImSchV) mit einem Betriebsbereich der oberen Klasse einzustufen.

Zu benachbarten schutzwürdigen Nutzungen muss ein angemessener Sicherheitsabstand auf Grundlage der Regelungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in Verbindung mit den Regelungen in der Vorschrift 18 der Kommission für Anlagensicherheit (KAS 18) eingehalten werden. Zum Zweck der Ermittlung des erforderlichen Sicherheitsabstandes hat die Firma ein Gutachterbüro beauftragt.

Der Entwurf des Gutachtens liegt der Verwaltung in der Entwurfsfassung vor. Die Untersuchung befasst sich mit einer Reihe von Störfallszenarien, die modellhaft abgearbeitet werden. Im Ergebnis ist ein Abstand von 100 m zu den nächst gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (Autobahn A8 und Bahnstrecke Ulm - Wendlingen/Stuttgart) ausreichend.

Gewerbe- und Industriebetriebe sind keine schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG. Daher können diese Betriebe im Stockert in geringeren Abständen angesiedelt werden. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Referat beim Regierungspräsidium Tübingen sind jedoch Wohnungen und Einzelhandelsbetriebe nicht möglich. Diese waren auch aus anderen Gründen nicht vorgesehen.

Die angrenzenden Gewerbebetriebe werden nach einem vorgeschriebenen Verfahren über das Verhalten im Störfall informiert und unterrichtet. Mit der Feuerwehr fand eine frühzeitige Abstimmung statt (s. Anlage 8), im Ergebnis ist das Vorhaben aus Sicht der Feuerwehr unter Einhaltung von Auflagen möglich.

Im Bebauungsplan wird der Bereich, in dem die Störfallgüter gelagert werden dürfen, als Sondergebiet SO2 Agrarhandel mit Störfallgütern durch eine Nutzungskette vom restlichen Sondergebiet abgegrenzt.

#### 7.3.8. Kampfmittel

Das Umfeld des Gebiets wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Im Planbereich selbst befanden sich drei Flakstellungen. Bombardierungen des Gebiets selbst wurden nicht nachgewiesen.

### 8. Wesentliche Einwendungen/Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

#### 8.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

- 8.1.1. Am 23.02.2023 fand ein frühzeitiger Scopingtermin bei SUB statt, zu dem die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie betroffene Abteilungen der Stadtverwaltung eingeladen wurden. Zweck des Termins war, der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Ferner sollte dieser Aufschluss über von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen und deren zeitliche Abwicklung geben, wenn diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse ist dem beigefügten Protokoll (Anlage 8) zu entnehmen.

#### 8.1.2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind Stellungnahmen folgender Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen:

- Regierungspräsidium Tübingen- Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Regierungspräsidium Tübingen- Abt.4
- Regierungspräsidium Tübingen- Referat 42
- Regierungspräsidium Tübingen- Referat 45
- Regierungspräsidium Tübingen- Referat 47.2
- Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 6 Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie
- Polizeipräsidium Ulm
- terranets bw
- EXA

Dem o.g. Protokoll sind die eingegangenen Stellungnahmen angefügt. Deren Inhalte wurden bei der Erarbeitung des vorliegenden Vorentwurfs (Anlage 2) berücksichtigt, soweit dies im frühzeitigen Stadium der Planung möglich war.

## 9. Beschlussfassung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Es soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich während der Auslegungsfrist zu äußern.

Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht hat den Vorentwurf (Planteil) des Bebauungsplanes "Stockert I" in der Fassung vom 26.06.2023 vorbereitet, der öffentlich ausgelegt werden kann. Ein Textteil wurde noch nicht ausgearbeitet.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplans erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA/ des SUN.