

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Datum 20.06.2023

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm Sitzung am 25.07.2023 TOP

Behandlung	nicht öffentlich	SUN 007/23
------------	------------------	------------

Betreff: Bebauungsplan "Ulm-Himmelweiler VI" im Stadtteil Lehr
- Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung und Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
	1	Entwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Entwurf Begründung mit Umweltbericht	(Anlage 4)
	1	Schallgutachten	(Anlage 5)
		- nur elektronisch -	
	1	Fachbeitrag Artenschutz	(Anlage 6)
		- nur elektronisch -	
	1	Voruntersuchung Kampfmittel	(Anlage 7)
		- nur elektronisch -	
	1	Abwägung und Mehrfertigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 8)
		- nur elektronisch -	
	1	Abwägung und Mehrfertigung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 9)
		- nur elektronisch -	

Beschlussvorschlag:

Die zum Entwurf des Bebauungsplans "Ulm-Himmelweiler VI" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.

Mitzeichnung: Neu-Ulm

Mitzeichnung: Ulm

Organisationseinheit Datum Unterschrift
OB Albsteiger

Organisationseinheit Datum Unterschrift
OB Czisch

2. Den Bebauungsplan "Ulm-Himmelweiler VI" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 02.06.2023 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 02.06.2023 hierzu festzulegen.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne ganz oder in den entsprechenden Bereichen durch den Bebauungsplan "Ulm-Himmelweiler VI" ersetzt.

Es handelt sich hierbei um folgende Bebauungspläne:

- 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. Verfahren

- a) Aufstellungsbeschluss am 26.07.2022 durch den Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm mit Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
- b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.08.2022 bis 29.09.2022
- c) Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 04.08.2022 bis 29.09.2022

- d) Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfs am 30.03.2023 durch den Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm
- e) Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.05.2023 bis 19.06.2023
- f) Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 05.04.2023 bis 12.05.2023

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 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.

6.2. 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.

7. Planung

7.1. Ausgangslage

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.

7.2. Bebauungsplan

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren nach dem BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von circa 1,52 ha auf.

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
 - TankstellenNicht 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 m² 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

8. Wesentliche Einwendungen/Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung

8.1. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

8.2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

- Aufzählung der TÖB, die Stellungnahmen vorgebracht haben
- usw.
- Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 12.05.2023
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 11.05.2023
- IHK Ulm, Schreiben vom 10.05.2023
- Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 24.04.2023
- Netze BW GmbH, Schreiben vom 18.04.2023
- Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 05.09.2022
- Transnetbw, Schreiben vom 13.04.2023
- Fernwärme Ulm GmbH, Schreiben vom 06.04.2023
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 06.04.2023
- Amprion GmbH, Schreiben vom 06.04.2023
- mti teleport, Schreiben vom 05.04.2023

Es werden keine grundlegenden Einwendungen vorgebracht, die Änderungen an den Grundzügen der Planung erfordern. Gleichwohl wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Die Autobahn GmbH verweist auf die geltenden Regelungen zum Anbauverbot, Werbeanlagen sowie die Vermeidung von Blendungen der Verkehrsteilnehmer durch PV Anlagen. Die EBU wünscht eine Anpassung der Ausführungen zum Niederschlagswasser. VGV verweist auf verschiedene Aspekte der Erschließungsbeitragsberechnung. SUB V verweist auf verschiedene Regelungen und Normen.

8.3. Änderungen an den Bestandteilen des Bebauungsplanentwurfs

Im Zuge der Planungsvertiefung bzw. aufgrund von Anregungen/Einwendungen während der öffentlichen Auslegung wurden an den Bestandteilen des Bebauungsplans folgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:

- Korrektur der Begründung zum Schallgutachten
- Anpassung der Hinweise zum Niederschlagswasser in der Planzeichnung
- Ergänzung der Flächenbilanz in der Begründung
- Ergänzung diverser Hinweise zum Umweltschutz
- Ergänzung von Lageplänen zu den Ausgleichsflächen im Plan

9. Beschlussfassung

Der Bebauungsplan "Ulm-Himmelweiler VI" in der Fassung vom 02.06.2023 kann gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften kann nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzung erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 02.06.2023 hierzu festgelegt werden.