



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	13.09.2012		
Geschäftszeichen	SUB IV - HK		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 23.10.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 351/12

Betreff: Bebauungsplan "Mergelgrube Teil I - Änderung"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Mergelgrube Teil I - Änderung" innerhalb des im Plan vom 14.09.2012 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,JU,LI,OB,VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Planungsrechtliche Sicherung zusätzlicher Stellplätze für Mitarbeiter auf dem Gelände des Hochregallagers Ulm-Nord, Mergelgrube 2.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- a) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nrn. 528 und 528/1 der Gemarkung Jungingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen der Geltungsbereiche geändert:

- Bebauungsplan Nr. 200/61 in Kraft getreten am 19.02.2009

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

6. Sachverhalt

6.1 Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Die Müller Großhandels Ltd. & Co.KG möchte für das Hochregallager "Ulm-Nord, Mergelgrube 2" zusätzliche Stellplätze für die Mitarbeiter schaffen. Diese sollen östlich des Hallengebäudes im Anschluss an bestehende Mitarbeiterstellplätze hergestellt werden.

Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Mergelgrube Teil I". Die für die Stellplätze vorgesehenen Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan sowohl als Gewerbefläche (GE) sowie auch als öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt.

Auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Mergelgrube Teil I" kann das Vorhaben nicht realisiert werden. Es ist daher eine Teiländerung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Planung sieht vor, im östlichen Anschluss an die bereits bestehenden Stellplätze weitere 223 neue Stellplätze für die Mitarbeiter zu schaffen. Die Stellplätze werden in

Form einer zweibündigen Anlage mit einer mittigen Erschließung als Querparkplätze in den Abmessungen 5,00 m x 2,50 m hergestellt. Die Parkieranlage bindet im Süden an das bestehende Gelände des Hochregallagers an, so dass die interne Erschließung gesichert ist.

6.2 Inhalt der Teiländerung des Bebauungsplans

Die Teiländerung des Bebauungsplans wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist erforderlich, da ein Teil der Parkplätze innerhalb von Ausgleichsflächen liegen. Der erforderliche Ausgleich in Höhe von 3.150 m² kann auf der städtischen Ökokontofläche 017ju (Flurstück 1609, Gmk. Jungingen) vollständig abgeleistet werden.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 1,83 ha auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO, Flächen für Stellplätze und ebenerdige Stellplätze.
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,8
Gebäudehöhen mit einer max. zulässigen Höhe von 623,0 m ü. NN (OK Gebäude)
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: abweichende Bauweise

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Dabei wird die in § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eröffnete Möglichkeit genutzt, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden/sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des Bebauungsplans "Mergelgrube Teil I 1 - Änderung" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.09.2012 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 14.09.2012 öffentlich ausgelegt werden kann.

Der Ortschaftsrat Jungingen wird in seiner Sitzung am 18.10.2012 den Beschluss vorberaten. Über das Ergebnis wird in der Sitzung berichtet.

