

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	08.10.2018		
Geschäftszeichen	SUB IV - JM		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 13.11.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 311/18

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Himmelweiler V" im Stadtteil Lehr  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
  - 1 Bebauungsplanvorentwurf (Anlage 2)
  - 1 Textliche Festsetzungen (Vorentwurf) (Anlage 3)
  - 1 Begründung mit Umweltbericht (Vorentwurf) (Anlage 4)
  - 1 Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 5)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Himmelweiler V" innerhalb des im Plan vom 08.10.2018 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

i.V. Kalupa

---

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

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

#### **1.1. Lage im Stadtgefüge/ baulicher Kontext**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt unmittelbar nördlich der Bundesautobahn A8 Stuttgart-München, am nördlichen Rand der Gemarkungsgrenze des Stadtteils Ulm-Lehr.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind unbebaut und werden derzeit im südlichen Teilbereich intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Der nördliche Teilbereich ist vollständig versiegelt und wird durch die DB Intermodalis als Container- Lager Standort genutzt. Im Westen des Grundstücks besteht ein bis zu ca. 35m breiter Feldgehölzstreifen mit begleitenden Grasfluren.

Im Westen und Nordwesten grenzen die rechtskräftigen Bebauungspläne Himmelweiler III der Stadt Ulm sowie Himmelweiler I+II der Gemeinde Dornstadt an. Nördlich und nordöstlich angrenzend befinden sich das Güterverteilzentrum mit Containerbahnhof der Deutschen Bahn sowie mehrere Logistik Unternehmen im Bereich der Mergelgrube. Im Osten wird das Plangebiet durch den Eiselaer Weg, mit Unterführung der Autobahn A8, daran anschließend durch die Gewerbeflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie der Bahnlinie Stuttgart- Ulm begrenzt. Im Süden schließen die Bundesautobahn A8 sowie weitere Gewerbegrundstücke des Gewerbegebiets Ulm Nord an.

Die Geländeoberfläche des Plangebiets weist kein nennenswertes Gefälle auf.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den "Eiselaer Weg" sowie die abzweigende Erschließungsstraße "Himmelweiler".

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstücks: Flst. Nr. 657 der Gemarkung Lehr und weist eine Größe von ca. 3,18 ha auf.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich im Besitz der Stadt Ulm.

#### **1.2. Verkehr**

Die zukünftige Erschließung des Gewerbegebiets Ulm Nord erfolgt über die neue Doppelanschlussstelle zur Bundesautobahn A8 im Bereich des Eiselaer Weges. Dieser wird derzeit im Zusammenhang mit dem sechsstreifigen Ausbau der A8 errichtet.

Die derzeitige übergeordnete Erschließung des Gebietes ist über die Landesstraße 1165 und die parallel zur Bundesstraße 10 verlaufende Landstraße jeweils über die abzweigende Straße Stelzenäcker und den Eiselaer Weg gewährleistet.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Erschließungsstraße Himmelweiler im Norden des Plangebiets.

Durch die neu geplante und verbesserte Anbindung an das überregionale Straßennetz ist das Gewerbegebiet künftig gut erschlossen und führt zu einer deutlichen Entlastung der umliegenden Gemeinden Lehr, Jungingen, Dornstadt und Beimerstetten.

#### **1.3. Infrastrukturversorgung**

Das Plangebiet wird an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung der SWU Netze angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle außerhalb des Plangebietes. Die Abwasserleitungen

innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen errichtet. Die Versorgung mit Löschwasser wird bei der Planung und Ausführung entsprechend den bestehenden Vorschriften und Richtlinien berücksichtigt.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstiges sauberes Oberflächenwasser der Baugrundstücke sind zurückzuhalten und soweit möglich mit vertretbarem Aufwand dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Zur Zurückhaltung und Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken werden Regenwasser-Sammelanlagen festgesetzt. Nur der Überlauf aus diesen Anlagen darf in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

#### 1.4. Neubebauung

Durch den Bebauungsplan kann eine Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebietsflächen im Ulmer Norden planungsrechtlich gesichert werden.

## 2. Rechtsgrundlagen

a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGl. S. 612, 613).

## 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 657 der Gemarkung Lehr und weist eine Größe von ca. 3,18 ha auf.

## 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in der entsprechenden Teilfläche seines Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt:

- vom Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine rechtskräftigen Bebauungspläne tangiert

## 5. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 13.11.2018

## 6. Sachverhalt

### 6.1. Ausgangslage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt an der nördlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Ulm, innerhalb des Gewerbegebiets Ulm Nord.

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 Anbindung an die Autobahn A8 ist bisher kompliziert und lediglich über die L1165 zwischen Jungingen und Beimerstetten sowie über die parallel zur B10 verlaufenden Landstraße zwischen Lehr und Dornstadt möglich. Insbesondere die zahlreichen Logistikunternehmen im Ulmer Norden sowie der Containerumschlagsbahnhof belastet die Umwelt sowie die Bewohner der umliegenden Orte Jungingen, Lehr, Dornstadt und vor allem Beimerstetten mit zunehmendem Schwerlastverkehr. Zur Vereinfachung und Verbesserung der Anbindung des Gewerbegebiets wurde ein Doppelanschluss an die Bundesautobahn A8 auf Höhe des

Eiselauer Weges geplant, der derzeit realisiert und voraussichtlich Ende 2020 fertiggestellt wird.

Die inzwischen planfestgestellte direkte Zu- und Abfahrt zur Autobahn hat innerhalb des Plangebiets konkrete Ansiedlungsvorhaben eines Schnellrestaurants sowie einer Tankstelle geweckt.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit unbebaut. Dabei ist die nördliche Teilfläche vollständig versiegelt und wird derzeit von DB Intermodalis als Containerstandort genutzt. Der südliche Teil wird noch landwirtschaftlich genutzt. Die durch die Neuorganisation der beiden Betriebe verloren gegangenen Lagerflächen werden auf einer ca. 1,2 ha großen Teilfläche im Westen des Geltungsbereichs sichergestellt.

Die vorgesehene Entwicklung des Plangebiets ist im städtebaulichen Rahmenplan "Ulmer Norden" in seinen Grundzügen dargelegt. Der Bebauungsplan wird auf Grundlage der Vorgaben des Rahmenplanes sowie der beabsichtigten gewerblichen Nutzung erstellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der vorgesehenen Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes im Ulmer Norden geschaffen werden.

#### 6.2. Geplante Neugestaltung

Die Grundzüge zur gewerblichen Entwicklung des Plangebiets sind bereits im städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Ulm aus dem Jahr 2007 dargestellt. Der Bebauungsplan wird auf Grundlage der Vorgaben des Rahmenplans sowie der beabsichtigten gewerblichen Entwicklung erstellt.

Die derzeit im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindlichen Containerstandortflächen werden im östlichen Teil aufgegeben und in Zukunft lediglich auf der westlichen Teilfläche des Geltungsbereichs in gleicher Größe wiederhergestellt.

Das geplante Ansiedlungsvorhaben wird im östlichen Teil des Plangebietes realisiert und sieht im Norden ein Schnellrestaurant sowie südlich angrenzend eine Tankstelle vor.

Das zu beplanende Grundstück lässt durch den Grundstückszuschnitt, die Freihaltezone zur Autobahn mit 40 m sowie die vorgesehenen Nutzungen keine Realisierung von hochwertigen Begrünungsmaßnahmen zu. Die Freihaltezone wird als Ausgleichsfläche vorgesehen. Im weiteren Verfahren wird die Angemessenheit einer entsprechenden Festsetzung von Gründächern oder anderen Möglichkeiten der Regenwasserretention oder sogar Versickerung geprüft. Eine mögliche Installation von PV-Anlagen soll sofern wirtschaftlich darstellbar über das Zivilrecht im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücks vereinbart werden.

#### 6.3. Spezieller Artenschutz

Durch die geplante Bebauung der aktuell überplanten Fläche im Ulmer Norden sind die lokalen Populationen fast aller (potentiell oder nachgewiesenermaßen) vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Für die Zauneidechse kann durch spezifische Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden, dass gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird. Damit ist der Bebauungsplan aus Sicht des Artenschutzes umsetzbar.

#### 6.4. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sieht für den Eingriff in Natur und Landschaft einen Ausgleichsbedarf vor, der lediglich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, im Bereich der Anbauverbotszone ausgeglichen werden kann. Der darüberhinausgehende Teil muss außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB bedingt einen externen Ausgleichsbedarf von 2,48 ha. Die genaue Lage der externen Ausgleichsfläche wird bis zur öffentlichen Auslegung abgestimmt und zugeordnet.

#### 6.5. Bebauungsplan

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  
Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 8a Abs.2 Nr. 1-3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,8  
maximal zulässige Höhe von 19,50 m
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Dachform: Flachdächer, Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch notwendig sind
- Stellplätze: Die innerhalb der Gewerbegebietsfläche erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der LBO nachzuweisen.

### 7. **Beschlussfassung**

Den Vorentwurf des Bebauungsplans "Himmelweiler V" zu billigen.

Die frühzeitige Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.