



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	10.04.2019		
Geschäftszeichen	SUB IV - JM		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.05.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 172/19

Betreff: Bebauungsplan "Himmelweiler V" im Stadtteil Lehr
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen (Entwurf) (Anlage 3)
 - 1 Begründung (Entwurf) (Anlage 4)
 - 1 Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 5)
 - 1 Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 6.1-6.7)
 - 1 Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 7)

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Himmelweiler V" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

i.V. Rimmele

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 Eiselauer 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 "Eiselauer 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 Eiselauer 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 Eiselauer 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. 2 und § 4 Abs. 2 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 werden folgende aufgeführte Bebauungspläne in der entsprechenden Teilfläche seines Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt:

- vom Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine rechtskräftigen Bebauungspläne tangiert

5. **Verfahrensübersicht**

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

b) Öffentliche Bekanntmachung in der Südwestpresse am 17.11.2018

c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 26.11.2018 bis einschließlich 14.12.2018

6. Wesentliche Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

6.1. Private Einwendungen

Von Seiten der Bürger wurde keine Einwendung vorgetragen.

6.2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Folgende 7 Einwendungen flossen in die Abwägung ein:

- Deutsche Telekom
- Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm
- terranets bw
- Industrie- und Handelskammer Ulm
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Regierungspräsidium Tübingen
- NGN Fiber Network KG

Die Stellungnahmen der Leitungsträger sind nachrichtlicher Natur und beinhalten den Verweis auf Leitungen innerhalb des Plangebietes. Die Anregungen werden berücksichtigt und in den Bebauungsplan übernommen. Die Baumstandorte werden nach Süden außerhalb des Schutzstreifens verschoben.

Die Industrie- und Handelskammer Ulm begrüßt das Vorhaben und die Bereitstellung von neuen Gewerbegebietsflächen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr sieht die Belange der Bundeswehr berührt macht jedoch keine Einwände geltend und möchte lediglich im weiteren Verfahren beteiligt werden.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen umfasst überwiegend Bedenken und Anregungen zu den Belangen des Straßenwesens, insbesondere des Anbauverbots entlang der Bundesautobahn 8 sowie der Überlagerung planfestgestellter Flächen der Doppelanschlussstelle Ulm-West/ Ulm-Nord durch das Plangebiet.

Darüber hinaus wird auf die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) im Rahmen der Planfeststellung hingewiesen, die sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet.

Die Bedenken und Anregungen des Regierungspräsidiums wurden berücksichtigt und in die überarbeitete Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 10.04.2019 eingearbeitet.

Aufgrund der eingegangenen Äußerungen der Träger öffentlicher Belange waren folgende Planänderungen erforderlich:

- Vergrößerung der Flächen für Verkehrsgrün und Verschiebung der straßenbegleitenden Baumstandorte
- Entfall der Flächen für Stellplätze entlang der Flächen für Verkehrsgrün
- Ergänzung einer nachrichtlichen Übernahme zur CEF Maßnahme im Rahmen des planfestgestellten 6-streifigen Autobahnausbaus
- Verortung der Leitungstrasse der NGN Fiber Network KG im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Süden des Geltungsbereichs

- Verortung der Leitungstrassen der SWU sowie der deutschen Telekom südlich der Straße "Himmelweiler" im Bereich der Flächen für Verkehrsgrün im Norden des Geltungsbereichs
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Anbauverbotszone entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen
- Ergänzung der Werbeanlagenfestsetzung in den örtlichen Bauvorschriften entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen

Durch die Abstimmung mit den Fachbereichen haben sich folgende Änderungen ergeben:

- Änderung im Bereich der Gewerbefläche innerhalb des 40 m Anbauverbots durch die BAB 8 im Osten des Plangebietes: Hier wird auf der Gewerbefläche ein Pflanzgebot festgesetzt.
- Ergänzung einer 10 m breiten privaten Grünfläche als Retentionsfläche
- Änderung des Hinweises zur Niederschlagswasserversickerung entsprechend der Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe
- Ergänzung von Flurstücksnummern, Katastergrenzen und Lagebezeichnungen im Kataster des Bebauungsplanes
- Änderung der Darstellung der topographischen Linien zur besseren Unterscheidung von Flurstücksgrenzen

7. Behandlung im Ortschaftsrat

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Himmelweiler V“ wurde im Ortschaftsrat Lehr am 17.04.2019 vorgestellt und beraten.

Dem Entwurf wurde einstimmig zugestimmt.

8. Sachverhalt

8.1. 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 Eiselaer 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.

8.2. 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. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, das anfallende Regenwasser ist in geeigneten Flächen zurückzuhalten, wo möglich einer Versickerung zuzuführen. Eine mögliche Installation von PV-Anlagen soll sofern wirtschaftlich darstellbar über das Zivilrecht im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücks vereinbart werden.

8.3. 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.

8.4. 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 2,47 ha. Die genaue Lage der externen Ausgleichsflächen kann dem Entwurf der textlichen Festsetzungen entnommen werden. Die ökologische Bilanz ist in Teil B der Begründung, Umweltbericht, als Eingriffs- / Ausgleichsbilanz dargestellt.

8.5. 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.

9. **Beschlussfassung**

Die zum Entwurf des Bebauungsplans "Himmelweiler V" vorgebrachten Äußerungen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.

Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

10. **Kosten**

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsgrünflächen. Den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm entstehen Kosten für die Planung und den Bau der Entwässerungsanlagen. Für die Herstellung der Entwässerungsanlagen wird ein Entwässerungsbeitrag nach den Bestimmungen der Satzung über die Stadtentwässerung erhoben.

Zusätzlich entstehen Kosten im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die notwendigen internen und externen Kompensationsmaßnahmen.