

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	15.11.2019		
Geschäftszeichen	SUB IV - JM		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 10.12.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 480/19

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Himmelreich" im Stadtteil Jungingen
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen:

1 Übersichtsplan	(Anlage 1)
1 Bebauungsplan (Vorentwurf)	(Anlage 2)
1 Textliche Festsetzungen (Vorentwurf)	(Anlage 3)
1 Begründung (Vorentwurf)	(Anlage 4)
1 Schalltechnische Untersuchung (Gutachten)	(Anlage 5)
1 Rahmenplan Ulmer Norden (GD 166/09)	(Anlage 6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Himmelreich“ innerhalb des im Plan vom 18.11.2019 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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.

Christ

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die geplante gewerbliche Weiterentwicklung nördlich der Bundesautobahn (BAB) A8. Grundlage für die städtebauliche Entwicklung ist der Rahmenplan Ulmer Norden (siehe auch GD 166/09). Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung weiterer großflächiger Gewerbebetriebe im Ulmer Norden.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke: Flurstücke Nr. 499 (Weg), 514 (Privat), 515 (Weg), 516, 517, 538/6, 539, 541 sowie Teilbereiche von 490, 491, 495 (Weg), 497, 498 (Privat), 518, 534, 535, 535/1 (Eigentum BW Straßenbauverwaltung), 537 (Weg) 538 (L1165 - Ulmer Straße), 475 (Weg), 584 (Straße Mergelgrube), 591 der Gemarkung Jungingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs außer Kraft gesetzt:
- Plan Nr. 200/61 in Kraft getreten am 19.02.2009

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 10.12.2019.

6. Sachverhalt

6.1. Ausgangslage

Im Ulmer Norden wird aufgrund der günstigen Lage viel gewerbliche Fläche nachgefragt. Insbesondere für die Logistikbranche ist dieser Standort in unmittelbarer Nähe zur BAB A 8 interessant. Nördlich der A 8 befinden sich bereits heute unter anderem das Zentrallager der Fa. Drogeriemarkt Müller, das Logistikunternehmen Fa. Seifert und der Umschlagbahnhof Ulm-Nord/Dornstadt, so dass die notwendige Infrastruktur in der erweiterten Umgebung vorhanden ist. Mittlerweile konnte die Stadt Ulm weitere, zusammenhängende Grundstücke im Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche erwerben. In ihren Grundzügen wurde die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung im Rahmen eines Gutachterverfahrens Ende 2009 erarbeitet (siehe auch GD 166/09).

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Planbereich gewerbliche Baufläche (Planung) dar. Die Teilfläche im südlichen Bereich entlang der BAB A 8 ist als Grünflächen dargestellt. Es handelt sich um Wasserschutzgebiet Zone III. Es ist ein Gewerbegebiet geplant, daher kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind unbebaut und werden derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Die Geländeoberfläche weist eine leicht wellige Topografie mit bis zu 3 m Höhenunterschied innerhalb des Plangebiets auf. Die angrenzende BAB A8 Stuttgart-München verläuft in Dammlage bis zu 5 m über dem Gelände des Plangebietes. Aktuell wird die Autobahn 8 um eine Fahrbahn je Fahrtrichtung erweitert. Während der Ausbauphase sind jegliche Nutzungen innerhalb der planfestgestellt Fläche (im Vorentwurf dargestellt) unzulässig.

Die Flächen Flst. 534, 535, 541, 518, 517, 516, 491, 490 und 497 Gemarkung Jungingen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind verpachtet.

Auf dem Flst. 497, Gemarkung Jungingen steht ein Werbeturm, der versetzt werden kann.

6.2. Geplante Neugestaltung

Die Grundzüge zur gewerblichen Entwicklung des Plangebiets sind bereits im städtebaulichen Rahmenplan "Ulmer Norden" dargestellt (siehe Anlage 6). Auf dieser Grundlage sowie der hohen Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken wird der Bebauungsplan erstellt und der genannte Rahmenplan im weiteren Verfahren aktualisiert.

In einem Abstand von etwa 40 m parallel zur BAB A8 ist eine großzügige Gewerbefläche vorgesehen. Hierdurch ist es möglich, die kräftige Bebauung - wie bereits weiter westlich außerhalb des Plangebiets umgesetzt - entlang der Autobahn fortzuführen. Im Süden und Westen wird das Plangebiet von großzügigen Grünflächen gefasst und damit auch die anbaufreie Zone gewährleistet. Die genaue Aufteilung der Grünflächen in öffentlich bzw. privat wird im laufenden Bebauungsplanverfahren zwischen den Fachabteilungen abgestimmt. Nördlich wird das Gewerbegebiet durch die neu geplante Erschließungsstraße abgegrenzt.

Die Erschließung erfolgt über die L1165 - Ulmer Straße. Hier wird eine neue Kreuzung mit Linksabbiegespur gestaltet. Die geplante Erschließungsstraße ermöglicht Begegnungsverkehr für LKWs und sieht südlich einen 3 m breiten Parkstreifen vor, so dass LKWs in Längsrichtung abgestellt werden können. Nördlich sind dagegen Parkbuchten für senkrecht parkende PKWs vorgesehen, die in regelmäßigen Abständen durch Baumpflanzungen unterteilt werden. Zur Ausbildung einer Allee wird auf der südlichen Seite daher ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorgesehen. In beide Fahrtrichtungen sind separate Fuß- und Radwege geplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von circa 12 ha auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: zulässige Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8;
Absolute Höhe der baulichen Anlagen: 623 m ü. N.N.

- überbaubare Grundstücksfläche: mit Baugrenzen
- Bauweise: Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt; offen, jedoch sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig

Für den Bebauungsplan wird eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als Teil der Grünordnungsplanung durchgeführt. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden bis zum Auslegungsbeschluss ermittelt. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Herstellung von Gründächern verbindlich festzusetzen. Die Realisierung von Photovoltaikanlagen sollen über den privatrechtlichen Kaufvertrag vereinbart werden.

7. Spezieller Artenschutz

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes wird durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz (Dr. Andreas Schuler) ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erarbeitet.

Durch das Vorhaben sind voraussichtlich zwei Feldlerchenpaare und ein Brutplatz der Schafstelze betroffen. Weitere Betroffenheiten im artenschutzrechtlichen Sinne sind wahrscheinlich nicht gegeben.

Entsprechend ist davon auszugehen, dass CEF-Maßnahmen (Lerchenfenster, Blühstreifen) notwendig sind. Die genaue Lage bzw. der Flächenumfang wird im weiteren Verfahren dargestellt.

8. Schalltechnische Untersuchung

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde die Vorbelastung aus bereits bestehenden, umliegenden gewerblichen Anlagen schalltechnisch untersucht und daraufhin Emissionskontingente für das geplante Gewerbegebiet festgelegt. Ferner wurden Zusatzkontingente für 3 Richtungssektoren ausgewiesen.

Weiterhin wurden die zu erwartenden Schallimmissionen, hervorgerufen durch den umliegenden Straßenverkehr (L 1165 und BAB 8) ermittelt und dargestellt. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 sind in weiten Teilen des Geltungsbereichs überschritten. Die Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ist entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu bemessen.

Um sicherzustellen, dass durch Reflexionen am geplanten Gebäude keine zusätzliche Geräuschbelastung an schutzbedürftigen Bestandsbebauung (Wohngebiete in Jungingen) südlich des Geltungsbereiches auftritt wird eine Differenzlärnkarte Nullfall – Planfall erstellt (siehe Schalltechnische Untersuchung; hier: Anlage 3, Karte 1). Diese stellt die Änderung des Beurteilungspegels zwischen Null- und Planfall in einer Höhe von 5,60 Meter über dem Gelände dar.

Die Differenzlärnkarte zeigt, dass es am südlichen Rand des geplanten Gebäudes zu einer Erhöhung der Geräuschbelastung durch Reflexionen des Schalls kommt. Die Erhöhung der Geräuschbelastung ist jedoch lokal sehr beschränkt und wirkt sich auf die südlich angrenzende Bestandsbebauung nicht aus. Nördlich des geplanten Gebäudes sind Minderungen der Geräuschbelastung durch die BAB A 8 zu erwarten.

9. Vorberatung im Ortschaftsrat

Am 07.11.2019 wurde der Vorentwurf im Ortschaftsrat Jungingen vorgestellt und beraten. Das Ergebnis der Abstimmung über den Aufstellungsbeschluss: 8 Nein Stimmen, 1 Enthaltung.

Der Ortschaftsrat hat grundsätzlich keine Einwände gegen die Weiterentwicklung des Gewerbegebiets nördlich der BAB A8. Jedoch hat sich bereits durch den Neubau der Logistikhalle (Fa. Seifert) die Schallreflektionen des Verkehrslärms in der Wahrnehmung der Junginger deutlich erhöht. Zur Wahrung der gesunden Lebensverhältnisse in der Ortschaft kann - aus Sicht des Ortschaftsrats - einer Weiterentwicklung in ähnlicher Weise daher nur dann zugestimmt werden, wenn entsprechende Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Weitere Themen waren die Anpassung des ÖPNV Angebots an den zukünftigen Bedarf und Maßnahmen gegen den Durchgangverkehrs in Jungingen (insbesondere Gehrstraße) durch den Wegfall des Elchinger Wegs.

Die Punkte sollen im weiteren Verfahren geprüft werden.

10. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht sowie in der Ortsverwaltung Jungingen während der dort üblichen Dienstzeiten öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern. Eine Erörterung im größeren Rahmen über die Ziele und Zwecke der Planung kann beantragt werden.

Parallel dazu sollen nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.