



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	16.09.2020		
Geschäftszeichen	SUB IV - JM		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 13.10.2020	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 14.10.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 305/20

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Himmelreich" im Stadtteil Jungingen
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1 Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1 Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1 Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1 Begründung und Umweltbericht	(Anlage 4)
	1 Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der förmlichen Beteiligung	(Anlage 5)
	1 Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der förmlichen Beteiligung	(Anlage 6.1 - 6.11)
	1 Schalltechnische Untersuchung (Gutachten)	(Anlage 7)
	1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	(Anlage 8)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Himmelreich" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Himmelreich" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.09.2020 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 15.09.2020 hierzu festzulegen.

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) A 8. 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, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 1, § 4 Abs. 2 und §10 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, 539, 541 sowie Teilbereiche von 489 (Weg), 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) 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) Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss im Ortschaftsrat Jungingen in der Sitzung am 07.11.2019 (Ergebnis: 8 Nein, 1 Enthaltung, 2 Fehlend).
- b) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 10.12.2019 (Ergebnis: 9 Ja, 2 Enthaltung).
- c) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Südwest Presse am 14.12.2019.
- d) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung bzw. Anhörung des Bebauungsplanvorentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 23.12.2019 bis einschließlich 31.01.2020.
- e) Vorberatung zum Auslegungsbeschluss im Ortschaftsrat Jungingen aufgrund der Corona-Beschränkungen per E-Mail (Ergebnis: 10 Nein, 2 Ja, 2 Enthaltungen).
- f) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 05.05.2020 (einstimmig beschlossen).

- g) Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwest Presse am 09.05.2020.
- h) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung und förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung bzw. Anhörung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 18.05.2020 bis einschließlich 19.06.2020.
- i) Vorberatung zum Satzungsbeschluss im Ortschaftsrat Jungingen in der Sitzung am 17.09.2020.

6. Wesentliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf

6.1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es wurde eine Anregung vorgebracht, in der darauf hingewiesen wird, dass die Anbindung verschiedener Feldwege im Bereich Himmelreich auch weiterhin gewährleistet werden muss.

6.2. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende 10 Stellungnahmen flossen in die Abwägung ein:

- Bürgermeisteramt Beimerstetten
- Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH
- NGN Fiber Network KG
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- SUB /V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung Unitymedia BW GmbH
- GTT GmbH

Die Stellungnahmen der Leitungsträger sind überwiegend nachrichtlicher Natur und beinhalten Verweise auf Leitungen innerhalb des Plangebiets. Eine Telekommunikationsleitung der NGN Fiber Network KG und GTT GmbH verläuft mitten durch das Plangebiet und muss zur Baufeldfreimachung verlegt werden. Die Anregungen werden berücksichtigt und - soweit erforderlich - in den Bebauungsplan übernommen. Für die Versorgung des Gewerbegebiets ist eine Trafostation erforderlich. Ein entsprechender Standort wird im Bebauungsplanentwurf vorgesehen.

Das Bürgermeisteramt Beimerstetten bringt im wesentlichen drei Anregungen vor, die sich (1.) auf die Lenkung des zusätzlichen Schwerlastverkehrs Richtung Autobahndoppelanschluss, (2.) auf die Radwegeverbindung entlang der L 1165 und (3.) die ÖPNV Anbindung nach Beimerstetten beziehen.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg umfasst Hinweise zur Geotechnik und zum Grundwasser. Bedenken gegen den Bebauungsplan werden nicht vorgebracht.

Der Regionalverband Donau-Iller begrüßt, dass der Bebauungsplan den regionalplanerischen Zielsetzungen entspricht.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist darauf hin, dass das Baugebiet direkt am Start bzw. Endpunkt einer Hubschraubertiefflugstrecke befindet. Entsprechende Hinweise wurden im Bebauungsplan ergänzt.

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde umfasst Hinweise zum Naturschutz und Anregungen für die Einbindung der CEF-Maßnahmen in den Bebauungsplan sowie Pflanzhinweise für die öffentlichen Grünflächen und Pflanzgebotsflächen.

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

- Die CEF-Maßnahmen werden nun in einer Übersichtskarte in den textlichen Festsetzungen dargestellt.
- Ergänzung der Artenliste 1 - Bäume
- Die öffentlichen Grünflächen respektive die Flächen mit Pflanzgebot sind als Fettwiese herzustellen.

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

- Festsetzung von 8 Baumstandorten im Westen entlang der L 1165
- geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs im Osten
- Festsetzung eines Pflanzgebotes auf der nach Westen erweiterten Gewerbefläche

7. Sachverhalt

7.1. 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 A 8 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 planfestgestellten Fläche (im Entwurf 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 durch die Neuplanung nicht berührt wird.

7.2. Geplante Neugestaltung

Die Grundzüge zur gewerblichen Entwicklung des Plangebiets sind bereits im städtebaulichen Rahmenplan "Ulmer Norden" dargestellt. 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 A 8 ist eine 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 öffentlichen Grünflächen gefasst und die anbaufreie Zone gewährleistet. Nördlich wird das Gewerbegebiet durch die neu geplante Erschließungsstraße begrenzt.

Die Erschließung erfolgt über die L 1165 - Ulmer Straße. Hier wird eine neue vollsignalisierte Kreuzung mit Linksabbiegespur hergestellt. 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 Parkbuchten für längs parkende PKWs vorgesehen, die in regelmäßigen Abständen durch Baumpflanzungen gegliedert werden, so dass hier das Abstellen von LKWs nicht möglich ist. Zur Ausbildung einer Allee wird auf der südlichen Seite 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.

8. 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 zwei Feldlerchenpaare betroffen. Weitere Betroffenheiten im artenschutzrechtlichen Sinne sind nicht gegeben.

Für die zwei betroffenen Reviere werden im direkten Umfeld zwei Brachestreifen angelegt, um die Nistplatzqualität und die Nahrungsverfügbarkeit zu erhöhen und damit den Verlust von Lebensraum zu kompensieren. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden die Vermeidungsmaßnahmen präzisiert.

Damit ist der Bebauungsplan aus Sicht des Artenschutzes umsetzbar.

9. 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 A 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, die durch die BAB A 8 verursacht werden, zu erwarten.

10. Seitendeponie für Jungingen - Geländemodellierung südlich der BAB A 8

Formalrechtlich sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Himmelreich" keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Entgegen der Ergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung sind die Bedenken aus der Ortschaft Jungingen dennoch hoch.

Um Geräuschbelastungen durch die Reflexion von Schall am Gebäude zu minimieren, setzt der Bebauungsplan fest, dass die Gebäudefassaden entlang der BAB A 8 entsprechend RLS-90 als hochabsorbierend auszuführen sind.

Im Rahmen der Baumaßnahme zur Doppelanschlussstelle BAB A 8 Ulm-West / Ulm-Nord, bzw. dem zugehörigen 6-streifigen Ausbau der A 8 stehen überschüssige Erdmassen zur Verfügung, welche zur Entsorgung in einer entsprechenden Deponie vorgesehen waren. Von Seiten der Straßenbauverwaltung wird in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung das Ziel verfolgt, einen Verbleib der Überschussmassen im Bereich der Baumaßnahme zu ermöglichen. Dies hat dabei nicht nur wirtschaftliche Vorteile, sondern den "Nebeneffekt" einer Erhöhung des bisher vorgesehen Spritzschutzwalls auf der Südseite der A 8 und damit einer besseren Abschirmung der Umgebung vor den Emissionen der A 8. Die zur Erstellung der Seitendeponie zusätzlich benötigten Grundstücke wurden zwischenzeitlich durch die Abteilung Liegenschaften erworben und stehen zur Verfügung, Eine entsprechende Planungs- und Durchführungsvereinbarung wurde mit der Straßenbauverwaltung abgeschlossen.

Die Seitendeponie befindet sich in der Umsetzung.

11. Vorberatung im Ortschaftsrat

Der Bebauungsplan wurde am 17.09.2020 im Ortschaftsrat Jungingen vorberaten. Das Ergebnis der Abstimmung über den Satzungsbeschluss: 10 Ja Stimmen, 2 Enthaltungen. Bei der Ortschaftsratsitzung wurde explizit hervorgehoben, dass das ÖPNV-Angebot an den neu entstehenden Bedarf angepasst und erweitert werden sollte, um die Erreichbarkeit des Gewerbegebiets zu verbessern und den Individualverkehr zu verringern.

12. Satzung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2020 kann gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 15.09.2020 hierzu festgelegt werden.