

Planbereich	Plan Nr.
200	71

Stadt Ulm Stadtteil Jungingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Pfannenstiel (Lebenshilfe Werkstätten)"

Begründung

Ulm, 12.07.2023

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für das Plangebiet eine Gewerbefläche dar.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Pfannenstiel (Lebenshilfe Werkstätten)" wird als "Gewerbegebiet (GE)" gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Lebenshilfe Donau-Iller beabsichtigt als Vorhabenträgerin den Neubau einer Werkstatt mit Förderbereich für Menschen mit Behinderung im Bereich der Flurstücke Nr. 624 und 625 der Gemarkung Jungingen.

Für die geplante Neubebauung wurde durch das Architekturbüro Prima-Bau GmbH ein Vorhaben- und Erschließungsplan auf Grundlage des von der Stadt Ulm ausgearbeiteten Rahmenplans "Dornstadter Weg – Am Pfannenstiel" erstellt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist aufgrund der Lage dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Deshalb ist zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren notwendig.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Jungingen unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Am Pfannenstiel“.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenflächen genutzt.

Unmittelbar angrenzend befindet sich im Süden die bestehende Bebauung des Gewerbegebiets Pfannenstiel in welchem die Lebenshilfe Donau-Iller bereits eine Wohnstätte sowie eine Werkstatt betreibt. Nördlich und westlich befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und östlich grenzt die Trasse der Beimerstetter Straße (L 165) an.

Im weiteren Umfeld befindet sich nördlich die Bahnlinie Ulm-Stuttgart sowie in einem Abstand von ca. 500 m die Bebauung des Gewerbegebiets Ulm Nord. Östlich der Beimerstetter Straße kommt die bestehende Wohnbebauung von Jungingen mit zumeist einer Einzelhausbebauung zum Liegen. Im Norden und Westen befindet sich die Bebauung des Gewerbegebiets „Am Pfannenstiel“ sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 624 und 625 und weist eine Größe von ca. 1,12 ha auf.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde durch das Architekturbüro Prima-Bau GmbH, ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, welcher bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Neubaukonzeption wurde auf Grundlage des Rahmenplans „Dornstadter Weg – Am Pfannenstiel“ aus dem Jahr 2020 entwickelt.



Rahmenplan „Dornstadter Weg – Am Pfannenstiel“ (Plangebiet rot hinterlegt)

Die Neubaukonzeption sieht dabei einen U-förmig angeordneten Baukörper mit einer Zufahrt von der Straße „Am Pfannenstiel“ vor.

Im östlichen und nördlichen Teil des Gebäudes sind dabei überwiegend die Werkstätten untergebracht und im östlichen Bereich befinden sich Büro- und Sozialräume.

Die Baukörper sind je nach deren Anforderung differenziert mit ein- und zwei Vollgeschossen und einer Flachdachausbildung geplant. Die relativen Höhen bewegen sich dabei am höchsten Gebäude mit ca. 11,30 m über der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe.

Die Parkierung innerhalb des Grundstücks erfolgt über ca. 28 ebenerdige Stellplätze mit einer Zufahrt von der Straße „Am Pfannenstiel“.

Mit der Neubebauung wird das bestehende Grundstück seiner Lage im künftigen Gewerbegebiet entsprechend genutzt.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird, aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB im Regelverfahren mit einer frühzeitigen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und formellen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für soziale Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

Die folgenden gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe

Das Plangebiet soll vorrangig dem Arbeiten (Werkstätten, Büro) dienen. Tankstellen sind somit mit der vorgesehenen Nutzungsmischung nicht vereinbar. Ebenfalls werden die allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, da diese mit der innerörtlichen Lage und dem damit verbundenen Platzbedarf (Lagerplätze) sowie dem erhöhten Verkehrsaufkommen (insbesondere in Verbindung bei Einzelhandelsbetrieben) nicht vereinbar sind. Öffentliche Betriebe wie z. B. Elektrizitäts-, Wasser- oder Umspannwerke bzw. Depots für Fahrzeugparks von Polizei, Feuerwehr, usw. fügen sich ebenfalls nicht in die Umgebungsstruktur ein.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden für den Geltungsbereich ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sowie auf Grundlage des Vergnügungsstätten Konzepts der Stadt Ulm aus dem Jahr 2012.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit den o.g. Einschränkungen gewahrt.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme angeführten Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke werden im Bebauungsplan als allgemein zulässig festgesetzt. Damit soll die Möglichkeit einer stärkeren Nutzungsmischung erreicht werden, ohne jedoch aufgrund der zu erwartenden antizyklischen Nutzungsfrequenz eine zusätzliche Verkehrsbelastung hervorzurufen. Des Weiteren ist die Umgebungsbebauung durch diese Nutzungsart gekennzeichnet.

Weiterhin ausnahmsweise zulässig sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig bezeichneten Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke. Durch diese Nutzungen sind keine wesentlichen Störungen der Umgebungsbebauung zu erwarten und sie fügen sich in die Umgebungsbebauung ein.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK=Gebäudeoberkante) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage Stellplätzen und Erschließungswegen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Überschreitung der GRZ erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere durch Anforderung belegt, sämtliche Wegeverbindungen Rollstuhlgerichtet auszubilden und somit als befestigte Wegeverbindungen herzustellen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird, differenziert für die jeweils geplanten Gebäudeteile, über die zulässige Gebäudehöhe (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System festgelegt. Die im Bereich des geplanten Neubaus festgesetzten Oberkanten variieren je nach vorgesehener Nutzung der Hallen zwischen 592,0 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 5,78 m über der vorgesehenen Erdgeschossfußbodenhöhe) und 598,0 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 11,78 m über der vorgesehenen Erdgeschossfußbodenhöhe). Die Differenz der Gebäudeoberkante von ca. 80 cm zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Desweiteren ist für Dachaufbauten oder Absturzsicherungen (Geländer) eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 1,50 m zulässig.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung des Gebiets unter Rücksichtnahme der bestehenden Nachbarbebauung ermöglicht.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem bestehenden Gebäude sowie der Neubaukonzeption definiert.

Die Bauweise wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung als abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Diese entspricht der städtebaulich gewünschten Entwicklung im Bereich des Plangebiets.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die derzeitige Trasse der Straße "Am Pfannenstiel" mit einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt im südlichen Bereich des Grundstücks.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück über ca. 28 ebenerdige Stellplätze nachgewiesen. Die genaue Anzahl der Stellplätze ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung einer angemessenen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wurden grünordnerische Maßnahmen erarbeitet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die privaten Wege- und Platzflächen sowie ebenerdige Stellplätze sind nur mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen
- extensive Begrünung der Dachflächen mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen, um eine weitere Aufheizung des Quartiers zu verhindern und um zu einem angenehmen Mikroklima beizutragen
- Festsetzung von Baumstandorten und einer privaten Grünfläche zur Eingrünung der Bauflächen
- Fassadenbegrünung auf einer Fläche von mindestens 7% aller Fassadenflächen

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

Naturschutz

Für das Vorhaben wird ein Umweltbericht erstellt, der Teil B der Begründung ist. Im Umweltbericht werden neben der Bestandsaufnahme und -beschreibung der Umweltschutzgüter sowie der Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe beschrieben.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist ebenfalls im Umweltbericht aufgeführt. Auf Basis der Ökoko-Konto-Verordnung Baden-Württemberg (2010) wird die Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und der erforderliche Kompensationsbedarf errechnet und mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Die Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die detaillierte Darstellung der Eingriffsschwere wird bis zur öffentlichen Auslegung im Teil B der Begründung dargestellt.

Artenschutz

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet.

Auf Grundlage der Begehungen werden zur Vermeidung der Zugriffsverbote artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet und diese im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund der erst kürzlich begonnenen Bearbeitung können noch keine verbindlichen Aussagen zu evtl. betroffenen Arten getroffen werden. Die konkreten Maßnahmen werden bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans erarbeitet und mit der unteren Naturschutzbehörde parallel abgestimmt.

6.7 Infrastrukturversorgung / Leitungsrecht

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind außerhalb des Gebäudes in einem Kontrollschacht zu vereinigen und in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

6.8 Immissionsschutz

Im Zuge der vorhergegangenen Flächennutzungsplanänderung wurde aufgrund der Erweiterung des Gewerbegebietes das Thema Immissionsschutz entsprechend bewertet.

Die Bewertung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass durch den direkten Anschluss des geplanten Gewerbegebietes an die bestehenden Gewerbeflächen mit einer erheblichen Erhöhung der Immissionen auf die benachbarten Wohngebiete nicht zu rechnen ist.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständige Satzung festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen und die Freiflächengestaltung definiert.

Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden und Dächer werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 11.211 m²	(100,0 %)
davon: Gewerbegebiet	ca. 10.425 m ²	(93,0 %)
private Grünflächen	ca. 786 m ²	(7,0 %)

7.2 Kosten

Der Stadt entstehen für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden von der Vorhabenträgerin getragen.