

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Datum 29.09.2023

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Verbandsversammlung des
Stadtentwicklungsverbands Ulm/Neu-Ulm

Sitzung am 26.10.2023 TOP

Behandlung öffentlich

SUN 015/23

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

Anlagen:	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	Grundstücksplan	(Anlage 2)
	Stellungnahme RP Tübingen	(Anlage 3)
	Luftbildauswertung Kampfmittelbeseitigungsdienst	(Anlage 4)

Beschlussvorschlag:

Dem Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm (SUN) zu empfehlen,

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Himmelreich II" innerhalb des im Übersichtsplan vom 06.09.2023 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

Mitzeichnung: Neu-Ulm

Mitzeichnung: Ulm

Organisationseinheit Datum Unterschrift
OB Albsteiger

Organisationseinheit Datum Unterschrift
OB Czisch

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die Stadt Ulm beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Himmelreich II" zur Ausweisung eines Gewerbegebietes.

In dem zweiten Bauabschnitt sollen auf Flächen, die sich gegenwärtig im städtischen Besitz befinden, zeitnah Gewerbeflächen für zwei Unternehmen zur Verfügung gestellt werden.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst entsprechend dem aktuellen amtlichen Kataster folgende Grundstücke der Gemarkung Jungingen.

Flurstücke Nr.:

482 (Teilfläche); 483 (Teilfläche); 487 (Teilfläche); 488 (Teilfläche); 489 (Teilfläche); 491 (Teilfläche); 492; 493; 495; 519; 520; 521/1; 521/2; 522; 529; 530; 531; 532; 533; 535/1 (Teilfläche); 537 und 538/6.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt. Die Fläche beträgt ca. 20,8 ha.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Es werden keine bestehenden Bebauungspläne geändert, der Geltungsbereich schließt nahtlos an den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Himmelreich" (rechtsverbindlich seit 26.10.2020) an.

5. Verfahren

- a) Grundsatzbeschluss Ortschaftsrat Jungingen am 12.10.2023
- b) Empfehlungsbeschluss FBA am 24.10.2023
- c) Aufstellungsbeschluss SUN am 26.10.2023
- d) anschließend frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

6. Rahmenbedingungen

6.1. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Planbereich im Bestand gewerbliche Baufläche dar.

6.2. Bestand

Derzeit befindet sich in dem Bereich landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

6.3. Geplante Ansiedlungen

Die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung befindet sich in Gesprächen mit den an der Ansiedlung interessierten Firmen Liqui Moly und DB Intermodal Services. Liqui Moly plant ein Logistikzentrum mit Verwaltung, Lager, Produktion und Schulungswerkstatt für insgesamt ca. 250 Mitarbeiter. Im Lager werden Gefahrstoffe (Schmiermittel) gelagert, jedoch nicht umgefüllt bzw. abgefüllt. Das Lager soll als automatisiertes Hochregallager mit Stickstoff-Löschanlage geplant werden. Die Gebäudehöhe soll bis zu 30 m betragen. Eine entsprechende Höhenfestsetzung ist gewünscht. Die Grundfläche beträgt ca. 120*50 m.

Die DB Intermodal Services möchte auf der Fläche überwiegend Leercontainer und befüllte (Last-) Container abstellen. Bis zu 6 Container sollen aufeinandergestapelt werden (6*2,5 m). Die zulässige Höhe soll mindestens 15 m betragen. Gefahrstoffe werden nicht gelagert, wegen der hohen Auflagen. Zusätzlich ist ein kleines Verwaltungsgebäude mit Sozialräumen sowie eine Diesel-Tankstelle geplant.

6.4. Planung

6.4.1. Verkehrserschließung

Das Gebiet wird von Süden über die bestehende Straße "Himmelreich" erschlossen. Im Norden wird eine Trasse vorgesehen für eine zukünftige Straße, die aber erst mit den nächsten Bauabschnitten östlich des Gebietes voll ausgebaut wird. Die Trasse dient zwischenzeitlich vor allem dem dort verlaufenden Mischwasserkanal. Eine spätere Anbindung an die L1165 wurde bereits von SUB mit dem Regierungspräsidium abgestimmt. Mit zunehmender Auslastung des Gebietes kann die zweite Zufahrt helfen, einen guten Verkehrsfluss zu gewährleisten, auch vor dem Hintergrund, dass im Gebiet viel Logistik angesiedelt wird.

6.4.2. Entwässerung

Das Konzept sieht vor, dass unbelastetes Dachflächenwasser in die Becken im nördlichen Randbereich geleitet und dort versickert wird. Versickerungsbecken 1 besteht, Versickerungsbecken 2 und 3 müssen noch gebaut werden.

Es wurde mit einem Verhältnis von 60% Dachfläche zur Grundstücksfläche gerechnet.

Private Versickerungen von unbelasteten Dachflächenwasser auf den Grundstücken sind möglich und sparen den Unternehmen Abwassergebühren. Diese können als temporäre Maßnahme bis zur Fertigstellung der zentralen Versickerungsbecken vorgesehen werden. Rückhaltung (um den Drosselabfluss zu verringern) kann auch auf den Dachflächen umgesetzt werden, z.B. mit einem Gründach und/oder Retentionsdach.

Das Regenwasser von den Hofflächen soll in den Mischwasserkanal eingeleitet werden, der nördlich entlang des Gebietes gebaut wird.

Die nord-südlich verlaufende Trasse (8 m) wird benötigt, um Dachflächenwasser von Süden von der Firma Seifert in die geplanten Versickerungsbecken zu leiten. Der bestehende Mischwasserkanal ist derzeit ausgelastet mit diesem Wasser, daher ist das Umschalten auf die Versickerungsbecken Voraussetzung für das Einleiten von weiterem Mischwasser durch die neu hinzu kommenden Firmen.

6.4.3. Naturschutz / Artenschutz

Im Sinne des Konzeptes der Schwammstadt sollen der Abfluss von Niederschlagswasser

auf ein Minimum reduziert werden. Dachflächen werden vor Ort in zentralen Becken versickert. Als Beitrag zur Klimaanpassung sollen Gründächer, auch in Kombination mit PV oder Solaranlagen verbindlich festgesetzt werden. Eine optionale Fassadenbegrünung soll begünstigend berücksichtigt werden und kann ggf. Voraussetzungen für Abweichungen oder GRZ-Überschreitungen sein.

Zum Artenschutz: Im Frühjahr / Sommer 2023 fanden Kartierungen durch einen Biologen statt. Im Zuge dessen wurden 4-5 in dem Bereich brütende Feldlerchenpaare kartiert. Als Ausgleich für wegfallende Habitate sind vor Beginn der Bauarbeiten im Winterhalbjahr passende Ausgleichsflächen herzustellen. Hierzu fanden bereits Gespräche mit Liegenschaften, Grünflächen, SUB V und dem Biologen statt. Es stehen passende Flächen im Ulmer Norden zur Verfügung.

6.4.4. Immissionsschutz

Von der Autobahn A8, der Landesstr. L1165 und der Bahnlinie Ulm- Stuttgart gehen Verkehrslärmemissionen aus. Wegen des Ausschlusses von Betriebsleiterwohnungen wird nicht von einer Überschreitung des dann tags und nachts maßgeblichen Orientierungswerts gem. DIN 18005 Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau" von 65 dB(A) ausgegangen.

6.4.5. Gefahrstoffe

Das Gebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Donauried-Hürbe, Zone III (äußere Schutzzone). Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung müssen beachtet werden. Bezüglich der durch die Fa. Liqui Moly vorgesehenen Lagerung von als Gefahrstoffe einzustufenden Schmiermitteln finden derzeit Abstimmungsgespräche mit der Firma, SUB IV und SUB V (Wasserrecht) statt. Es wird eine mit dem Wasserrecht konforme Lagerung entwickelt.

6.4.6. Kampfmittel

Das Umfeld des Gebiets wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Bombardierungen des Gebiets selbst wurden nicht nachgewiesen. Die nächstgelegenen Bombardierungen fanden am Ortsrand Jungingens statt.

6.5. Bebauungsplan

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von circa 20,8 ha auf.

6.5.1. Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet (GE) ohne Einzelhandel sowie ohne Betriebsleiterwohnungen

6.5.2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,80
- zulässige Gesamthöhe bis 30 m

7. Beschlussfassung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Es soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.

Bislang liegt noch kein Vorentwurf vor. Anhand des Grundstücksplans können jedoch die Aufteilung des Gewerbegebiets, die Erschließung sowie das Entwässerungskonzept nachvollzogen werden.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplans erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des SUN. Die Vorberatung im Ortschaftsrat Juningen und im FBA findet am 12.10.2023 bzw. 24.10.2023 statt.