Stadt Ulm
Beschlussvorlage

ulm

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	04.04.2024		
Geschäftszeichen	SUB IV		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.05.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 153/24

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pfannenstiel (Lebenshilfe Werkstätten)" - Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

Übersichtsplan	(Anlage 1)
Bebauungsplanentwurf **-nur elektronisch**	(Anlage 2)
Entwurf Planzeichnung	(Anlage 3)
Entwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 4)
Entwurf Begründung mit Umweltbericht	(Anlage 5)
Abwägung und Mehrfertigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen **-nur elektronisch**	(Anlage 6.1-6.11)
Vorhaben- und Erschließungsplan, Entwurf vom 12.12.23 **-nur elektronisch**	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Pfannenstiel (Lebenshilfe Werkstätten)" 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.

Christ

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

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 als Entwurf ausgearbeiteten Rahmenplans "Dornstadter Weg – Am Pfannenstiel" erstellt.

2. Rechtsgrundlagen

a) §1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 12, § 13a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (BHBl. S. 26, 41)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 624, 625 und einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 636 und weist eine Größe von ca. 1,16 ha auf.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs dargestellt.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans wird kein bestehender, rechtsverbindlicher Bebauungsplan ersetzt.

5. Verfahren

a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 26.09.2023 mit Vorberatung im Ortschaftsrat Jungingen am 20.07.2023

b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung in der Südwestpresse am 30.09.2024

c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023.

d) Beratung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat am 20.10.2023

e) Vorberatung des Auslegungsbeschlusses im Ortschaftsrat Jungingen am 18.04.2024 (einstimmig Beschlossen)

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 "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.

6.2. Bestand

Die Flächen sind aktuell landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenflächen genutzt.

7. Planung

7.1. Ausgangslage

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

Im Süden befindet sich die bestehende Bebauung des Gewerbegebiets Pfannenstiel, in welchem die Lebenshilfe Donau-Iller bereits eine Wohnstätte sowie eine Werkstatt betreibt. Nördlich und westlich liegen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und östlich grenzt die Trasse der Beimerstetter Straße (L 1165) 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 Gewebegebiets „Am Pfannenstiel" sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

7.2. geplante Neugestaltung

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 Rahmenplanentwurfs „Dornstadter Weg – Am Pfannenstiel" aus dem Jahr 2020 entwickelt.

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.

7.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren gemäß § 12 BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von circa 1,16 ha auf. Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt und formuliert folgende wesentliche Festsetzungen:

7.3.1. Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet
- Private Grünfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

7.3.2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,8, Überschreitung gemäß §19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze und Erschließungswege bis 0,9 möglich
- max. zulässige Gebäudehöhe als absolute Höhe ü. NN abhängig von der jeweiligen Gebäudenutzung (5,78m - 11,78m)

7.3.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, ebenerdige Stellplätze

- Baugrenzen
- abweichende Bauweise, Gebäude mit einer Länge >50m sind zulässig

7.3.4. Umweltbericht

Für das Vorhaben wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Der Entwurf liegt den Beschlussunterlagen bei. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Vorhaben zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild führt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist erforderlich und wurde bilanziert. Der Kompensationsbedarf wird überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist noch nicht abgeschlossen. Auf Grund der bestehenden Vorbelastungen, der Bebauung sowie des Straßenverkehrsnetzes und der intensiven Bewirtschaftung der Flächen ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden mit SUB V abgestimmt und zum Satzungsbeschluss als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen sowie im Durchführungsvertrag verankert.

8. Wesentliche Einwendungen/Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

8.1. Private Einwendungen

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

8.2. Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind Stellungnahmen zur Abwägung folgender Behörden und TöB eingegangen:

- SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH
- Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- VGV/VP
- Regierungspräsidium Tübingen
- SUB V
- EBU
- Eisenbahn Bundesamt
- Feuerwehr und Katastrophenschutz Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Telekom

Die Stellungnahmen der Leitungsträger, des Regierungspräsidiums Freiburg und Stuttgart sind überwiegend nachrichtlicher Natur und führen zu keinen Änderungen an der Planung.

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen wurden insbesondere Anregungen zur Freihaltung der 20 m Anbauverbotszone der L 1165 „Beimerstetter Straße“ vorgebracht. Die Freihaltezone ist jedoch nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium nicht mehr notwendig, da die L 1165 zu einer Gemeindestraße herabgestuft wird.

8.3. Beratung im Gestaltungsbeirat

Die Planung wurde in der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 20.10.2023 beraten.

Hierbei wurde vom Gestaltungsbereit insbesondere angemerkt, das Gebäude sowohl in der Ausformung der einzelnen Gebäudeteile als auch in der Gestaltung der Fassade zu beruhigen. Insbesondere sollten dabei die Gebäudeversätze reduziert werden, so dass sich das Gebäude besser in die Umgebung einfügt.

Zudem wurde angeregt, den Grünraum zwischen Beimerstetter Straße und dem Vorhaben zu stärken und zu vergrößern.

Diese vorgebrachten Anregungen wurden dahingehend umgesetzt, dass der östliche Gebäudeteil etwas gedreht wurde und die ursprünglich vorhandenen 3 Gebäudeversätze auf 2 reduziert wurden. Damit konnte die vorgeschlagene "Beruhigung" der Fassaden" hin zur Beimerstetter Straße erreicht werden. Ebenfalls vergrößert sich durch die Drehung des östlichen Gebäudeteils der Grünraum zwischen dem Gebäude und der Beimerstetter Straße.

8.4. Änderungen an den Bestandteilen des Bebauungsplanentwurfs

Im Zuge der Planungsvertiefung bzw. aufgrund von Anregungen/Einwendungen während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden an den Bestandteilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Änderungen vorgenommen:

- Anpassung der Gebäudeplanung im östlichen und südlichen Bereich auf Grundlage der Anregungen aus dem Gestaltungsbeirat

- Ergänzung der Begründung unter Ziffer 6.7 im Hinblick auf eine vorrangige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- Ergänzung der Planunterlagen um den Umweltbericht sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Erschließungsbereich

9. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfannenstiel (Lebenshilfe Werkstätten)“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen.

10. Beschlussfassung

Im Rahmen der 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, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Planungsbüro Zint & Häußler Büro für Stadtplanung, Neu-Ulm hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pfannenstiel (Lebenshilfe Werkstätten)“ und den Entwurf der Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.03.2024 erstellt, die mit dem beiliegenden Entwurf der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan öffentlich ausgelegt werden können.

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt.