



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	09.09.2024		
Geschäftszeichen	SUB-reh		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.10.2024	GD 336/24
Beschlussorgan	Verbandsversammlung des Stadtentwicklungsverbandes Ulm/Neu-Ulm	Sitzung am 23.10.2024	SUN 009/24
Behandlung	öffentlich		SUN 009/24

Betreff: Bebauungsplan "Himmelreich II"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	nur elektronisch	
	Planzeichnung	(Anlage 3)
	Textliche Festsetzungen	(Anlage 4)
	Begründung mit Umweltbericht	(Anlage 5)
	nur elektronisch	
	Abwägung und Mehrfertigung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 6)
	nur elektronisch	
	Schalltechnische Untersuchung (red. ergänzte Fassung)	(Anlage 7)
	nur elektronisch	

Antrag:

- Die zum Entwurf des Bebauungsplans "Himmelreich II" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
- Den Bebauungsplan "Himmelreich II" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.09.2024 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 06.09.2024 hierzu festzulegen.

Christ

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Himmelreich II" dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Im vorliegenden zweiten Bauabschnitt sollen auf Flächen, die sich gegenwärtig im städtischen Besitz befinden, Gewerbeflächen für Unternehmen zur Verfügung gestellt werden.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

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. 20,24 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) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung in der Südwestpresse am 02.12.2023
- e) Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 11.12.2023 bis einschließlich 15.01.2024.
- f) Vorberatung Ortschaftsrat Jungingen am 18.04.2024 einstimmig beschlossen.

- g) Empfehlungsbeschluss Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Empfehlungsbeschluss öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im FBA am 07.05.2024
- h) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im SUN am 14.06.2024
- i) öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwest Presse am 06.07.2024, im Amtsblatt Neu-Ulm am 05.07.2024 und im Amtsblatt der Regierung von Schwaben am 02.07.2024
- j) öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.07.2024 bis einschließlich 15.08.2024 sowie parallel Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- k) Empfehlungsbeschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Ulm
- l) Satzungsbeschluss durch die Verbandsversammlung des Stadtentwicklungsverbandes Ulm/Neu-Ulm

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.

7. Planung

7.1. Ausgangslage

Der Ulmer Norden ist aufgrund der sehr guten Anbindung an das Verkehrsnetz sehr attraktiv für Gewerbebetriebe. Die Anbindung an den Umschlagbahnhof Ulm-Nord/Dornstadt der Deutschen Bahn ist in der Region einmalig. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich bereits das Zentrallager der Fa. Müller sowie das Logistikunternehmen Fa. Seifert. Mittlerweile konnte die Stadt Ulm weitere, zusammenhängende Grundstücke im Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche erwerben. Dies ermöglicht die Umsetzung eines zweiten Bauabschnitts des Gewerbegebiets "Himmelreich". Die Planung orientiert sich am bestehenden Entwicklungskonzept für den Bereich.

7.2. Geplante Neugestaltung

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes basiert auf den Überlegungen der Stadt, die in den vergangenen fünfzehn Jahren für den Bereich nördlich der Autobahn 8 entwickelt wurden. Ausgangspunkt war das städtebauliche Gutachterverfahren zur Landschaftsentwicklung im Ulmer Norden, welches im Jahr 2009 durchgeführt wurde. Im Zuge dessen erstellte das Büro Baron / Ulm ein Freiraumkonzept, welches eine breite Erschließungsachse im Süden mit Erschließungsspannen Richtung Norden vorsah. Erster Umsetzungsschritt war der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Himmelreich I", rechtsverbindlich seit 24.10.2020. Im Zuge dessen wurde bereits der westliche Teil der Haupteerschließungsachse sowie umfangreiche Entwässerungsanlagen umgesetzt. Auf dieser Infrastruktur baut der Bebauungsplan "Himmelreich II" auf und vervollständigt

diese. Auf Grund der Größe der nachgefragten Grundstücke sind neben der Haupteerschließung keine zusätzlichen Achsen nach Norden mehr erforderlich, die Grundstücke werden direkt von Süden über die vorhandene Straße erschlossen.

7.3. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße "Himmelreich", welche in die Landesstraße L1165 mündet. Die Erschließungsstraße weist eine ausreichende Kapazität für die zusätzlichen geplanten Gewerbeflächen auf.

Die Erschließung des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege.

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. Die Anbindung ist grundsätzlich machbar. Die zusätzliche Erschließungsstraße kann im Zuge späterer Bauabschnitte aktiviert werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist sie noch nicht erforderlich und wird daher nur in Form einer Grünfläche freigehalten.

Parallel zur L1165 soll gemäß dem Maßnahmenkataster RadNETZ Baden-Württemberg ein Radweg angelegt werden (Maßnahme UL 01.1 / 869 m). Das Anlegen des Geh- und Radwegs ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche 3 planungsrechtlich zulässig. Somit ist der Bau des Weges jederzeit möglich. Auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche wird verzichtet, da es sich nicht um eine städtische Maßnahme handelt.

7.4. Entwässerung

Das Plangebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen wird über den Regenwasserkanal in die Versickerungsbecken im nördlichen Teil des Plangebiets eingeleitet.

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 hinzukommenden Firmen.

7.5. 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 sind begrünte Flachdächer verbindlich festgesetzt. Außerdem sind verpflichtende Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Weiterhin ist geregelt, dass baulich nicht genutzte Flächen als Grünfläche angelegt werden müssen. Stellplätze sollen, soweit möglich, wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Im Vorfeld zur Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde durch einen Biologen ein artenschutzfachliches Gutachten bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erarbeitet. Grundlage waren sechs Kartierungen in der Sommersaison 2023. Insgesamt konnten je 5 (-6) Brutpaare Feldlerchen (einmal auch Jungvögel) und mindestens 4 Brutpaare Wiesenschafstelzen nachgewiesen werden. Um den Eingriff auszugleichen sind CEF-Maßnahmen (Blühstreifen) notwendig.

7.6. Immissionsschutz

Im Rahmen des Immissionsschutzes wurde die Vorbelastung aus bereits bestehenden, umliegenden gewerblichen Anlagen schalltechnisch untersucht und daraufhin Emissionskontingente für das geplante Gewerbegebiet festgelegt.

Für den Geltungsbereich wurden Festsetzungen zu zulässigen Schall-Emissionskontingenten getroffen, um sicherzustellen, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte, auch bei Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe, an den nächstgelegenen Wohngebäuden nicht überschritten werden.

7.7. Bebauungsplan

7.7.1. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,8
- zulässige Gesamthöhe maximal 614,60 m ü. NHN, was ca. 30 m über Straßenniveau entspricht

7.7.2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, ebenerdige Stellplätze

- Baugrenzen
- abweichende Bauweise, Gebäude länger als 50 m zulässig
- Ebenerdig sind maximal 35 Stellplätze je Baugrundstück zulässig. Weitere müssen in Parkdecks oder Tiefgaragen gestapelt untergebracht werden.

8. Wesentliche Einwendungen/Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

8.1. Private Einwendungen

Es wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

8.2. Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung sind Stellungnahmen zur Abwägung folgender Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen:

- Regierungspräsidium Tübingen zu den Themen Raumordnung / Einzelhandel, Entwicklungsgebot, Immissionsschutz, Straßenanbindung sowie Rad- und Gehwege
- Regierungspräsidium Freiburg zum Thema Geologie
- Bundeswehr zu möglichen Störgeräuschen durch die angrenzenden Standorte
- verschiedene Versorgungsträger zu Leitungen
- Gemeinde Beimerstetten zu möglichen Verkehrsauswirkungen durch das Gewerbegebiet, zum Feldweg, zur Fernwirkung, zu Werbeanlagen und zur Eingrünung

Neben redaktionellen Änderungen im Festsetzungskatalog und in der Begründung wurden in der Planzeichnung auf Wunsch der Leitungsträger ergänzend Trassenverläufe mit Schutzstreifen und Leitungsrecht festgesetzt. Weiterhin wurde die Darstellung für Straßenbäume angepasst und hinweislich entlang der Freihaltetrasse ergänzt.

Auf eine erneute Auslegung konnte verzichtet werden. Details sind der beigefügten Abwägungsvorlage zu entnehmen.

9. Beschlussfassung

Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm hat den Entwurf des Bebauungsplanes "Himmelreich II" und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.09.2024 vorbereitet, welche zusammen mit dem beiliegenden Entwurf der Begründung vom 06.09.2024 als Satzung beschlossen werden können.