

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Datum 03.09.2024

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Verbandsversammlung des Stadtentwicklungsverbands Ulm/Neu-Ulm Sitzung am 23.10.2024 TOP

Behandlung öffentlich SUN 009/24

Betreff: Bebauungsplan Himmelreich II
-Behandlung der Stellungnahme 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

Beschlussvorschlag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans "Himmelreich II" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. 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.

Mitzeichnung: Neu-Ulm

Mitzeichnung: Ulm

Organisationseinheit Datum Unterschrift
OB Albsteiger

Organisationseinheit Datum Unterschrift
OB Ansbacher

Carola Christ

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) Vorberatung Ortschaftsrat Jungingen am 12.09.2024 (einstimmig beschlossen).

geplante Verfahrensschritte:

- l) Empfehlungsbeschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Ulm am 08.10.2024
- m) Satzungsbeschluss durch die Verbandsversammlung des Stadtentwicklungsverbandes Ulm/Neu-Ulm am 23.10.2024

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 wurden 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.