



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	08.11.2024		
Geschäftszeichen	SUB-reh		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 10.12.2024	GD 452/24
Beschlussorgan	Verbandsversammlung des Stadtentwicklungsverbandes Ulm/Neu-Ulm	Sitzung am 17.12.2024	SUN 025/24
Behandlung	öffentlich		SUN 025/24

**Betreff:** Bebauungsplan "Stockert"  
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss -

<b>Anlagen:</b>	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	Entwurf Planzeichnung	(Anlage 2)
	Entwurf Bebauungsplan	(Anlage 3)
	<b>nur elektronisch</b>	
	Entwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 4)
	Entwurf Begründung mit Umweltbericht	(Anlage 5)
	<b>nur elektronisch</b>	
	Abwägung und Mehrfertigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und Mehrfertigung	(Anlage 6)
	<b>nur elektronisch</b>	
	Verkehrsgutachten	(Anlage 7)
	<b>nur elektronisch</b>	
	Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm	(Anlage 8)
	<b>nur elektronisch</b>	
	Schalltechnische Untersuchung Kreuzung	(Anlage 9)
	<b>nur elektronisch</b>	
Artenschutz-Gutachten	(Anlage 10)	
<b>nur elektronisch</b>		
Kampfmittel-Gutachten	(Anlage 11)	
<b>nur elektronisch</b>		
Abstands-Gutachten Fa. BAT Agrar	(Anlage 12)	
<b>nur elektronisch</b>		
Abstands-Gutachten SWU	(Anlage 13)	
<b>nur elektronisch</b>		
Geotechnischer Bericht Straße	(Anlage 14)	
<b>nur elektronisch</b>		
Geotechnischer Bericht Baugrund	(Anlage 15)	
<b>nur elektronisch</b>		

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, VGV, OV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

**Antrag:**

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Stockert" 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

**Sachdarstellung:**

## 1. Kurzdarstellung

Die Stadt Ulm beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Stockert" zur Ausweisung eines Industriegebietes.

Durch die Aufstellung sollen auf Flächen, die sich gegenwärtig im städtischen Besitz befinden, zeitnah Gewerbeflächen für Ulmer Unternehmen zur Verfügung gestellt werden.

## 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 3 Abs. 2 und § 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.:

506 (Teilfläche), 538/5 (Teilfläche), 561 (Teilfläche), 570 (Teilfläche), 572, 572/1 (Teilfläche), 572/2 (Teilfläche), 573 (Teilfläche), 574, 575, 575/1, 576, 577, 579 (Teilfläche), 596 (Teilfläche), 598, 599, 600 (Teilfläche) und 601.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt. Die Fläche beträgt ca. 11,62 ha.

## 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der Bebauungsplan "Verbindungsstraße L 1165 - B 10 (Teil 2)" in den entsprechenden Bereichen durch den Bebauungsplan "Stockert" ersetzt.

## 5. Verfahren

- a) Grundsatzbeschluss Ortschaftsrat Jungingen am 22.06.2023
- b) Empfehlungsbeschluss FBA am 18.07.2023
- c) Aufstellungsbeschluss SUN am 25.07.2023
- d) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung in der Südwestpresse am 19.08.2023
- e) Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 28.08.2023 bis einschließlich 29.09.2023.
- f) Bürgerveranstaltung in Jungingen am 19.11.2024

geplante Verfahrensschritte:

- g) Vorberatung Ortschaftsrat Jungingen am 05.12.2024.
- h) Empfehlungsbeschluss Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Empfehlungsbeschluss öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im FBA am 10.12.2024
- i) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im SUN am 17.12.2024
- j) öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses
- k) öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Januar/Februar 2025

## 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

Das Plangebiet ist seit längerem im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Kreuzung L1165 / Stelzenäcker wurde bereits in der Vergangenheit mit zwei Linksabbiegespuren für eine spätere Anbindung des Gewerbegebietes "Stockert" vorbereitet.

Die Flurstücke des Geltungsbereiches sind mittlerweile vollständig im Eigentum der Stadt Ulm.

### 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 und südlich 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 Ringerschließung mit kleineren Grundstücken für Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorsah. Die Anbindung war von der Kreuzung Stelzenäcker / L 1165 geplant.

Auf Grund der Größe der nachgefragten Grundstücke ist die Erschließung im Bebauungsplan vereinfacht worden. Um die geplanten Grundstücke, die nun größer sind, zu erschließen, genügt eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Dies verringert die Erschließungskosten.

Das Konzept zur Behandlung des Niederschlagswassers wurde weiterentwickelt, so dass nun im Norden ein Versickerungsbecken hinzugekommen ist. Näheres dazu – siehe unten.

Das Gebiet eignet sich insbesondere auch für die Nutzung erneuerbarer Energien. Im direkten Umfeld sind mehrere große PV-Anlagen genehmigt oder bereits umgesetzt. Um den produzierten Strom, insbesondere auch zu Spitzenzeiten, sinnvoll zu verwenden, planen die SWU einen Elektrolyseur im Plangebiet. Dieser kann dringend benötigten Wasserstoff für die Industrie herstellen. Der Wasserstoff kann zudem auch in der direkt nördlich an der A8 geplanten "Tankstelle der Zukunft" vertankt werden. Gleichzeitig kann die entstehende Abwärme ins Junginger Fernwärmenetz eingespeist werden, wo diese den Anteil regenerativ erzeugter Wärme signifikant erhöhen kann. Für eine gute Anbindung an das Stromnetz ist durch das im Himmelreich geplante Umspannwerk der SWU mit Verbindung zum Hochspannungsnetz gesorgt.

### 7.3. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt in die Landesstraße L1165. Zur Erschließung der Baugrundstücke wird Erschließungsstraße mit Baumallee und Fuß- und Radweg gebaut, die in eine Wendeschleife mündet.

Entlang der Ostseite der L 1165 ist ein neuer Radweg vorgesehen, welcher die Verbindung zwischen den Gewerbegebieten Ulm-Nord und Himmelreich / Mergelgrube vervollständigt.

Weiterhin ist ein barrierefreier Bushalt an der L 1165 vorgesehen um eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu gewährleisten.

### 7.4. Entwässerung

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

Die belastete Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen sowie das Schmutzwasser werden im südöstlich gelegenen neu zu errichtenden Rückhaltebecken gesammelt und dann kontrolliert in den Schmutzwasserkanal eingeleitet.

### 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 einem 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 konnte eine brütende Feldlerche und eine Wiesenschafstelze nachgewiesen werden. Um den Eingriff auszugleichen ist eine CEF-Maßnahme (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.

Die maximal zulässigen Werte liegen sowohl tags als auch nachts mindestens 5 db(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Gewerbegebiete (tags 60 db(A), nachts 50 db(A)). Die Werte für Industriegebiete (tags 70 db(A), nachts 70 db(A)) werden somit um mindestens 10 db(A) unterschritten. Durch eine Kontingentierung wird sichergestellt, dass die zulässigen Werte an allen nächstgelegenen Einwirkorten eingehalten werden.

#### 7.6.1. Kampfmittel

Das Umfeld des Gebiets wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Im Planbereich selbst befanden sich drei Flakstellungen. Bombardierungen des Gebiets selbst wurden nicht nachgewiesen.

#### 7.6.2. Störfallgüter

Grundsätzlich müssen Unternehmen, die als Störfallbetriebe nach der Störfall-Verordnung eingestuft werden, ein BlmSch-Verfahren durchlaufen und nachweisen, dass sie angemessene Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen einhalten. Im geplanten Industriegebiet können solche Betriebe angesiedelt werden, wenn sie die entsprechenden Nachweise erbringen.

Das von der Firma BAT Agrar / Beiselen geplante Stückgutlager mit Gefahrstofflagerbereich ist aufgrund der Lagermengen an gefährlichen Stoffen im Sinne der Störfallverordnung als Störfallanlage mit einem Betriebsbereich der oberen Klasse einzustufen.

Zum Nachweis des angemessenen Sicherheitsabstands zu benachbarten schutzwürdigen Nutzungen hat die Firma ein Gutachterbüro beauftragt.

Der Entwurf des Gutachtens liegt vor (siehe Anlage). Im Ergebnis ist ein Abstand von 100 m zu den nächst gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (Autobahn A8 und Bahnstrecke Ulm - Wendlingen/Stuttgart) ausreichend.

Die Firma Liqui Moly, die ebenfalls im Stockert angesiedelt werden soll, wird auf Grund der hohen Lagermengen von wassergefährdenden Stoffen (Schmiermittel, Additive) ebenfalls als Störfallbetrieb eingestuft. Ein gutachterlicher Nachweis des angemessenen Sicherheitsabstands zu benachbarten schutzwürdigen Nutzungen wurde beauftragt, ist aber noch nicht fertig gestellt.

Weiterhin ist die Ansiedlung eines Elektrolyseurs mit Lager für den produzierten Wasserstoff geplant. Dieser Betrieb wird wegen des gelagerten Wasserstoffes als Störfallbetrieb eingestuft. Das Gutachten liegt vor (siehe Anlage). Es wird nachgewiesen, dass der angemessene Sicherheitsabstand zu benachbarten schutzwürdigen Nutzungen eingehalten ist.

Gewerbe- und Industriebetriebe sind keine schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des § 3 Abs. 5d BlmSchG. Daher können diese Betriebe im Stockert in geringeren Abständen angesiedelt werden. Betriebsleiterwohnungen und Einzelhandelsbetriebe sind im Stockert sowie im Umfeld nicht zugelassen.

### 7.7. Bebauungsplan

#### 7.7.1. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,8

- 7 -

- zulässige Gesamthöhe maximal 624,50 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 frühzeitigen Beteiligung sind Stellungnahmen zur Abwägung folgender Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen:

- Regierungspräsidium Tübingen zu den Themen Straßenanbindung, Anbauverbot, Werbeanlagen, Zufahrten, Sichtfelder, Rad- und Gehwege und Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
- Regierungspräsidium Stuttgart zu Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg
- Regierungspräsidium Freiburg zur Geologie
- Polizeipräsidium Ulm zum Verkehr
- DB Immobilien zu den Belangen der Bahn
- verschiedene Versorgungsträger zu Leitungen

Details sind der beigefügten Abwägungsvorlage zu entnehmen.

### 9. Beschlussfassung

Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm hat den Entwurf des Bebauungsplanes "Stockert" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.11.2024 vorbereitet, der mit dem beiliegenden Entwurf der Begründung vom 08.11.2024 öffentlich ausgelegt werden kann.