



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	22.10.2012		
Geschäftszeichen	SUB IV - HK		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 05.02.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 028/13

Betreff: Bebauungsplan "Mergelgrube II "
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie
Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mergelgrube Teil II" innerhalb des im Plan vom 17.10.2012 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,II,OB,VGV	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung
Bebauungsplan für die Arrondierung des Gewerbegebietes "Mergelgrube Teil I", Stadtteil Jungingen
2. Rechtsgrundlagen
 - a) § 1 Abs. 3 und 8, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4 a Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
 - b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416).
3. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke, Flst. Nr. 581 und 582, sowie Teilbereiche der Grundstücke: Flst. Nr. 583 / 1, 584 und 591 der Gemarkung Jungingen.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne
Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan "Mergelgrube Teil I, Plan. Nr. 200 / 61, in Kraft seit 19.02.2009 in der entsprechenden Teilfläche seines Geltungsbereiches geändert:
5. Sachverhalt
 - 5.1 Ausgangslage, geplante Neugestaltung
Die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken im Ulmer Norden ist anhaltend sehr groß. Im Gewann Mergelgrube wurde im Jahr 2009 auf knapp 19 ha Fläche Baurecht für eine gewerbliche Grundstücksnutzung geschaffen. (Bebauungsplan "Mergelgrube Teil I"). Aus Gründen der Grundstücksverfügbarkeit musste eine ca. 1,7 ha große Teilfläche ausgespart werden. Da inzwischen weitere Grundstücke erworben werden konnten, soll nun Planungsrecht für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets geschaffen werden.

Die geplante Gewerbegebietsfläche liegt zwischen der Bundesautobahn A8, der Landesstraße L 1165 und der Erschließungsstraße Mergelgrube. Sie schließt unmittelbar an die westlich durch den Bebauungsplan "Mergelgrube Teil I" ausgewiesene Gewerbefläche an. Im Osten wird das Gebiet durch eine ca. 20 m breite öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot zur L1165 hin, im Süden durch eine Verkehrsgrünfläche mit integriertem Versickerungsbecken zur A 8 hin abgegrenzt und eingegrünt. Das Gebiet ist nicht bebaut und wird z.Z. als Ackerfläche genutzt.

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt Gewerbliche Baufläche – Planung dar. Der Bebauungsplan kann daher aus dem FNP entwickelt werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Mergelgrube mit Anschluss an die L1165.
 - 5.2 Bebauungsplan
Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Arrondierung des Gewerbegebietes "Mergelgrube Teil I" schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist insgesamt eine Größe von ca. 1,7 ha auf.

Es sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- | | |
|---|---|
| -Art der baulichen Nutzung: | Gewerbegebiet (GE). Die gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen in die Gewerbebauten integriert werden. Die gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) sollen nicht zulässig sein. |
| - Maß der baulichen Nutzung: | Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) soll 0.8 betragen.

Die max. zulässige Gebäudehöhe - OK von Gebäuden, soll als Maximalhöhe über NN festgesetzt werden. |
| Bauweise | Abweichende Bauweise – offen, wobei die max. Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf. |
| - überbaubare Grundstücksfläche: | durch Baugrenzen |
| - Flächen und / oder Maßnahmen zum Ausgleich i.S. des § 1a BauGB. | Zur Kompensation des Eingriffes wird innerhalb des Planbereichs eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Zur Ableitung und Versickerung des Niederschlags- und Dachflächenwassers soll eine Retentionsfläche in die öffentliche Grünfläche integriert werden. Darüber hinaus ist ein Freiflächengestaltungsplan als Teil des Bauantrages vorzulegen. Der verbleibende Kompensationsbedarf soll im Rahmen der Ökokontoregelung außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. |
| - Örtliche Bauvorschriften | Die Festsetzungen betreffen Werbeanlagen, Einfriedungen und die Freiflächengestaltung. |

5.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 4 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Dabei wird die Möglichkeit genutzt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Sie ist bereits im Zusammenhang mit der Diskussion des Bebauungsplanes "Mergelgrube, Teil I" erfolgt. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht hat den Entwurf des Bebauungsplanes "Mergelgrube, Teil II" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.10.2011 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 17.10.2011 öffentlich ausgelegt werden kann.

Der Ortschaftsrat Jungingen hat in seiner Sitzung am 11.12.2012 der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Nähere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses.