



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	16.06.2008		
Geschäftszeichen	SUB IV - HK		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.07.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 262/08

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Mergelgrube Teil I"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

**Anlagen:**

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 2)
1	Textliche Festsetzungen Vorentwurf	(Anlage 3)
1	Begründung Vorentwurf	(Anlage 4)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mergelgrube I" innerhalb des im Plan vom 20.05.2008 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

---

Genehmigt:  
BM 3.C 3.L1.OB.VGV/VP

---

---

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:  
Eingang OB/G \_\_\_\_\_  
Versand an GR \_\_\_\_\_  
Niederschrift § \_\_\_\_\_  
Anlage Nr. \_\_\_\_\_

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines Bebauungsplans für die Entwicklung eines Industriegebietes an der Autobahn A8 und in Nachbarschaft des Containerbahnhofes Ulm (Umschlagbahnhof Ulm-Nord/Dornstadt).

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3 Satz 2, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 3316).
- b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstücke Nr. Nr. 524/1, 526/6, 528, 535/1, 538/6, 585/1, 590, sowie Teilflächen der Flurstücke 475, 524, 538, 539, 581, 583, 584, 585, 591, 592, 593, 594 und 595 der Gemarkung Ulm, Flur Jungingen.

### 4. Sachverhalt

#### 4.1. Ausgangslage

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen der Stadt Ulm konkrete Ansiedlungsvorhaben ortsansässiger Betrieben vor. Aufgrund der Lage in räumlicher Nähe zum Umschlagbahnhof Ulm-Nord/Dornstadt und der unmittelbaren Nähe zum vorgesehenen neuen Autobahnanschluss Eiselauer Weg an der BAB A8 ist der geplante Standort zur Ansiedlung von Industriebetrieben bestens geeignet ohne Störungen und Belastungen von schützenswerten Einrichtungen und Nutzungen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nur die Grundstücke, die sich in städtischen Eigentum befinden. Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Gemarkungsgrenze des Ortsteils Jungingen zwischen der Landesstraße L 1165 (Beimerstetten-Jungingen) und der Bahnlinie Ulm-Stuttgart. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind unbebaut und werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandflächen genutzt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gewerbe- und Industriebetrieben innerhalb des Plangebietes im Ulmer Norden geschaffen werden.

#### 4.2. Geplante Neugestaltung

Zur Entwicklung des Plangebietes besteht bereits ein städtebauliches Rahmenkonzept der Stadt Ulm (Stand Juni 2007). Die Grundzüge der Gebietsentwicklung als Gewerbe- und Industriegebiet sind in dieser informellen Planungsebene aufgezeigt. Das Plangebiet ist dabei in Verbindung mit dem Umschlagbahnhof Ulm-Nord/Dornstadt zur Entwicklung als Güterverkehrszentrum vorgesehen.

Die Erschließung des Gebietes ist im Rahmenplan von der Landesstraße L 1165 mit einer internen Verteilung über einen Kreisverkehrsplatz vorgesehen. Nördlich des Kreisels ist eine Stickerschließung mit

einem Wendepunkt, südlich ist eine Weiterführung der Straße über die Bahnlinie Ulm Stuttgart zu dem geplanten BAB Anschluss Eiselauer Weg vorgesehen.

Der Rahmenplan schlägt eine differenzierte Randeingrünung sowie eine interne Gliederung des Plangebietes mit linearen, in Ost-West Richtung verlaufenden Grünzäsuren zur Ableitung des Oberflächenwassers vor. Im südlichen Teil, unmittelbar an die BAB A 8 angrenzend wird der erforderliche Freihaltestreifen mit einem Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand als Verkehrsgrün vorgesehen.

Der Bebauungsplanvorentwurf ist auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes vom Juni 2007 entwickelt worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 16,3 ha auf.

Durch das geplante Ansiedlungsvorhaben mit einem Logistikgebäude sowie den zur Verfügung stehenden Grundstücken in städtischem Besitz muss der Vorentwurf angepasst werden. Die vorgesehene Erschließung für den Nordteil des Plangebietes wird entsprechend dem Flächenbedarf der vorgesehenen Betriebsansiedlung und Bebauung gegenüber dem Rahmenplan verändert und reduziert.

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung einer dem Standort angemessenen und zukunftsweisenden gewerblichen und industriellen Nutzung in Verbindung mit dem angrenzenden Umschlagbahnhof werden großzügige Baufenster mit baulichen Anlagen für Hochregallager bis zu einer Höhe von max. 40 m ermöglicht.

Zur Einbindung der Bebauung des Plangebietes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild wird eine intensive Randeingrünung und Durchgrünung des Gebietes festgelegt. Die Gestaltung der Freiflächen ist mit Baum- und Strauchpflanzungen entlang des gesamten Plangebietsrandes sowie entlang der neuen Erschließungsstraßen mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen vorgesehen.

Zur Zurückhaltung und Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers werden Retentionsgräben und -mulden innerhalb und am östlichen Rand des Plangebietes entsprechend der bestehenden Topographie des Gebietes festgesetzt. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine Aufweitung des Grabensystems als Sammelmulde ausgebildet. Die Abwirtschaftung des Überlaufes nach starken Regenereignissen erfolgt über einem Durchlass unter der Landesstraße L 1165 in das Grabensystem östlich des Plangebietes.

Der Ausgleichsflächenbedarf außerhalb des Plangebiets beträgt 9,77 ha bei Aufwertung der Flächen um 1 Wertstufe. Als externe Ausgleichsflächen werden die Grundstücke Flurstück Nr. 2598 und Flurstück Nr. 2572 der Gemarkung Beimerstetten, sowie die Flurstücke Nr. 2177/2, 2178 und 2182 der Gemarkung Ulm die sich im Besitz der Stadt Ulm befinden, festgelegt und dem Bebauungsplan direkt zugeordnet. Dabei werden Aufforstungsmaßnahmen von naturnahen und standortgerechten Mischwäldern sowie der Umbau eines Fichtenforstes zu einem naturnahen und standortgerechtem Mischwald vorgesehen. Der Eingriff durch die Planung in den Landschaftshaushalt und das Landschaftsbild kann damit ausgeglichen werden.

#### 4.3 Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung:	Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,8 max. zul. Gebäudehöhe in Meter über NN (OK) mit einer relativen Höhe von max. 40,0 m
überbaubare Grundstücksfläche:	durch Baugrenzen
Bauweise:	abweichende Bauweise mit der Festlegung, dass auf der Grundlage der offenen Bauweise bauliche Anlagen länger als 50 m sein dürfen
Verkehrsflächen	Differenzierung nach öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen
Grünordnung	Pflanzgebote mit differenzierten Festsetzungen zu Art und Umfang der Bepflanzungen

Regenwasserbewirtschaftung	Öffentliche Retentionsgräben und –mulden als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	direkte Zuordnung der stadteigenen Ausgleichsgrundstücke auf Gemarkung Beimerstetten und Ulm zu dem Bebauungsplan
Örtliche Bauvorschriften	Durch die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO-BW werden die Gestaltung der Werbeanlagen sowie die Einfriedungen geregelt.

5. Der Ortschaftsrat Jungingen wurde in seiner Sitzung am 10.06.08, der Ortschaftsrat Lehr in seiner Sitzung am 18.06.08 über den Bebauungsplanentwurf informiert. Der Ortschaftsrat Jungingen stimmte der Aufstellung des Bebauungsplan mit der Maßgabe der Reduzierung der maximal zulässige Gebäudehöhe auf 36 m zu. Da die Fachplaner eine Höhe von 40 m aus logistischen Gründen für erforderlich halten schlägt die Verwaltung vor der Anregung des Ortschaftsrates nicht zu entsprechen.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht sowie bei der Ortsverwaltung Jungingen öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift 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.