



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	16.02.2017		
Geschäftszeichen	SUB IV-jm		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 28.03.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 082/17

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Illerstraße - Erbacher Straße"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplan-Vorentwurf	(Anlage 2)
1	Vorentwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) Aussicht Architektur GmbH, Ulm	(Anlage 5.1-5.4)
1	Antrag Vorhabenträgerin	(Anlage 6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Illerstraße – Erbacher Straße" innerhalb des im Plan vom 22.12.2016 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Nachnutzung des Grundstücks Daimlerstraße 2 (Fl.st. Nr. 281) mit zwei Gewerbehallen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und 3, § 9 und § 12 Abs. 2, Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 281 (Daimlerstraße 2), der Gemarkung Ulm, Flur Grimmelfingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Es liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche (Bestand) dar. Der Flächennutzungsplan muss gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

6. Sachverhalt

6.1. Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Das Plangebiet liegt an der Daimlerstraße und wird begrenzt von dieser Straße, die ansteigend zur Brücke über die Bahngleise führt, der Bahnlinie Ulm - Friedrichshafen im Südosten, einem Gewerbebetrieb im Nordwesten (Türk-Ulm GmbH) und einer Gärtnerei im Südwesten. Es ist nach Südosten geneigt auf einer Höhenlage zwischen 472,00 und 479.00 m ü NN.

Das Plangebiet ist derzeit ohne Nutzung und wurde früher als Gärtnerei genutzt. Die Fa. Geiger + Schüle Bau GmbH & Co. KG hat das Grundstück als Vorhabenträgerin erworben mit dem Ziel, es einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Es sollen zwei (2) Gewerbehallen errichtet werden.

Als örtliche Voraussetzung für eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes ist eine Bodenauffüllung erforderlich, um die Grundstücksflächen ebenflächig herzustellen. Die Genehmigung zur Auffüllung wird in einem separaten Bauantrag sichergestellt.

Zur Steuerung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im weiteren Umgriff des Plangebietes wurde ein Rahmenplan mit Stand vom 21.10.2014 durch die Stadt erstellt,

der die Grundlage für die räumliche Entwicklung im Bereich der Illerstraße und der Daimlerstraße darstellt. Der Rahmenplan weist auf die entsprechenden Anbauverbote gemäß den Straßengesetzen hin und sieht in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke eine bauliche Nutzung als Gewerbegebiet vor. Eine weitere Konkretisierung ist in dem Rahmenplan nicht dargestellt.

Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung von zwei unterschiedlich ausgebildeten Gewerbehallen vor. Beide Hallen weisen die gleichen Außenmaße der Grundflächen mit 15,0 m x 30,0 m auf. Die Dachformen unterscheiden sich jedoch, die Halle im Nordosten ist mit einem Pultdach, einer Dachneigung von 5° und einer Gebäudehöhe von 10,85 m vorgesehen. Dieses Gebäude ist teilweise als Grenzbebauung zum angrenzenden Flurstück und Böschungsbereich der Daimlerstraße vorgesehen. Die Halle im Südosten ist mit einem doppelten Satteldach, einer Dachneigung von 7° und einer Höhe von 7,75 m geplant. In beiden Hallen sind am nördlichen Rand der Gebäude Büroräume in einer zweiten Ebene vorgesehen.

Zwischen den beiden Hallengebäuden ist ein Abstand von 12,3 m als Zufahrtsbereich geplant. In diesem Bereich weisen die beiden Gewerbehallen jeweils einen Dachüberstand von 2,0 m auf. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches werden die erforderlichen Stellplätze bereitgestellt. Die Zufahrt zu dem Grundstück erfolgt von der Daimlerstraße hinter dem bestehenden Gebäude Erbacher Straße 5.

Vor dem Hintergrund der Reaktivierung bislang ungenutzter, brachliegender Siedlungsflächen soll entsprechend dem Leitgedanken "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" die Fläche für eine gewerbliche Nutzung bereitgestellt werden. Die Vorhabenträgerin hat in Abstimmung mit der Stadtplanung Ulm die Vorhabenplanung der Nachnutzung durchgeführt und abgestimmt, die als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient.

6.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Nachnutzung des brachliegenden Grundstücks als Gewerbegebiet für eine Bebauung mit zwei Gewerbehallen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Zur Sicherstellung der konkreten Umsetzung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ulm und der Vorhabenträgerin getroffen.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist durch die Veränderungen nach Fertigstellung der beantragten Auffüllungen, verbunden mit Bepflanzungsaufgaben, mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht notwendig. Durch die Errichtung der vorgesehenen baulichen Anlagen erfolgt kein erheblicher Eingriff in die natürlichen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Arten/Biotope). Das Vorhaben fügt sich in die vorhandene Struktur des Landschaftsraumes ein. Ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Laufe des Verfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde konkret abgestimmt.

Zu dem eingeleiteten Genehmigungsverfahren für die vorgesehenen Bodenauffüllungen wurde 2015 ein naturschutzfachliches Gutachten zur artenschutzrechtlichen Überprüfung hinsichtlich möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für das Plangebiet und eine östlich benachbarte Fläche erstellt. Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität wurden dabei Vermeidungsmaßnahmen bestimmt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,3 ha auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.
Zulässig sind Lagerhallen, Lagerplätze, Büros und Dienstleistungseinrichtungen.
Gemäß § 12 Abs. 3a sind nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,8
Differenzierte Gebäudehöhen mit Oberkanten der baulichen Anlagen von 8,0 m und 11,0 m bezogen auf die max. Höhe der Bodenauffüllungen von 478,70 m ü NN
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: Offene Bauweise
- Dachform: Pultdach max. 5° Neigung, doppeltes Satteldach max. 7° Neigung
- Erschließung, Stellplätze: Zufahrt von der Daimlerstraße, ebenerdige Stellplätze im Plangebiet

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und als Anlage zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigelegt.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Gutachterverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgerinnen/ Bürgern erörtert. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

8. Weiteres Vorgehen

1. Quartal 2017 - 2. Quartal 2017 Bebauungsplanverfahren
Ende 2017 geplanter Baubeginn

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Vorentwurf des Bebauungsplans "Illerstraße – Erbacher Straße" und den Vorentwurf der Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.12.2016 vorbereitet, der mit dem beiliegenden Vorentwurf der Begründung vom 22.12.2016 öffentlich ausgelegt werden kann.