



| | | | |
|------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung | SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht | | |
| Datum | 16.10.2019 | | |
| Geschäftszeichen | SUB IV - JM | | |
| Vorberatung | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 12.11.2019 | TOP |
| Beschlussorgan | Gemeinderat | Sitzung am 20.11.2019 | TOP |
| Behandlung | öffentlich | | GD 309/19 |

Betreff: Bebauungsplan "Himmelweiler V" im Stadtteil Lehr
- Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung sowie Satzungsbeschluss -

| | | | |
|-----------------|---|------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Anlagen: | 1 | Übersichtsplan | (Anlage 1) |
| | 1 | Bebauungsplan | (Anlage 2) |
| | 1 | Textliche Festsetzungen | (Anlage 3) |
| | 1 | Begründung | (Anlage 4) |
| | 1 | Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung | (Anlage 5) |
| | 1 | Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der Beteiligung | (Anlage 6.1-6.5) |
| | 1 | Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung | (Anlage 7) |

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans "Himmelweiler V" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan "Himmelweiler V" in der Fassung vom 10.10.2019 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 10.10.2019 hierzu festzulegen.

Christ

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Für die gewerbliche Weiterentwicklung an der nördlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Ulm - im Bereich des großflächigen Gewerbegebietes Himmelweiler - wird mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage geschaffen.

Die inzwischen planfestgestellte direkte Zu- und Abfahrt zur Autobahn hat bereits innerhalb des Plangebietes konkrete Ansiedlungswünsche eines Schnellrestaurants sowie einer Tankstelle geweckt.

Parallel zur Vorberatung im FBA wird der Bebauungsplan am 12. Nov. 2019 im Ortschaftsrat Lehr behandelt.

2. Rechtsgrundlagen

a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGI. S. 612, 613).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 657 der Gemarkung Lehr und weist eine Größe von ca. 3,18 ha auf.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in der entsprechenden Teilfläche seines Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt:

- vom Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine rechtskräftigen Bebauungspläne tangiert

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt innerhalb des Plangebietes eine geplante gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 13.11.2018
- b) öffentliche Bekanntmachung in der Südwestpresse am 17.11.2018
- c) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 26.11.2018 bis einschließlich 14.12.2018
- d) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 07.05.2019

- e) öffentliche Bekanntmachung in der Südwestpresse am 11.05.2019
- f) Auslegung des Bebauungsplanentwurfs sowie der Begründung und der Fachgutachten bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 20.05.2019 bis einschließlich 21.06.2019

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt an der nördlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Ulm, innerhalb des Gewerbegebiets Ulm Nord.

Die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken im Gewerbegebiet Ulm Nord ist aufgrund der Lage in räumlicher Nähe zum Umschlagbahnhof Ulm/Dornstadt und zur Bundesautobahn A8 anhaltend groß. Die Anbindung an die Autobahn A8 ist bisher kompliziert und lediglich über die L1165 zwischen Jungingen und Beimerstetten sowie über die parallel zur B10 verlaufenden Landstraße zwischen Lehr und Dornstadt möglich. Insbesondere die zahlreichen Logistikunternehmen im Ulmer Norden sowie der Containerumschlagsbahnhof belasten die Umwelt sowie die Bewohner der umliegenden Orte Jungingen, Lehr, Dornstadt und vor allem Beimerstetten mit zunehmendem Schwerlastverkehr. Zur Vereinfachung und Verbesserung der Anbindung des Gewerbegebiets wurde ein Doppelanschluss an die Bundesautobahn A8 auf Höhe des Eiselaer Weges geplant, der derzeit realisiert und voraussichtlich Ende 2020 fertiggestellt wird.

Die inzwischen planfestgestellte direkte Zu- und Abfahrt zur Autobahn hat innerhalb des Plangebiets konkrete Ansiedlungsvorhaben eines Schnellrestaurants sowie einer Tankstelle geweckt.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit unbebaut. Dabei ist die nördliche Teilfläche weitestgehend versiegelt und wird derzeit von DB Intermodal Services als Containerstandort genutzt. Der südliche Teil wurde bis zum Ausbau der BAB 8 landwirtschaftlich genutzt. Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Doppelanschlusses und der Ansiedlung weiterer Betriebe ist eine Neuorganisation der Containerlagerflächen notwendig.

Die vorgesehene Entwicklung des Plangebiets ist im städtebaulichen Rahmenplan "Ulmer Norden" in seinen Grundzügen dargelegt. Der Bebauungsplan wird auf Grundlage der Vorgaben des Rahmenplanes sowie der beabsichtigten gewerblichen Nutzung erstellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der vorgesehenen Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes im Ulmer Norden geschaffen werden.

7.2. Geplante Neugestaltung

Die Grundzüge zur gewerblichen Entwicklung des Plangebiets sind bereits im städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Ulm aus dem Jahr 2007 dargestellt. Der Bebauungsplan wird auf Grundlage der Vorgaben des Rahmenplans sowie der beabsichtigten gewerblichen Entwicklung erstellt.

Die derzeit im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindlichen Containerstandortflächen werden im östlichen Teil aufgegeben und in Zukunft auf der westlichen Teilfläche des Geltungsbereichs wiederhergestellt.

Das geplante Ansiedlungsvorhaben wird im östlichen Teil des Plangebietes realisiert und sieht im Norden ein Schnellrestaurant sowie ggf. südlich angrenzend eine Tankstelle vor.

Das zu beplanende Grundstück lässt durch den Grundstückszuschnitt, das Anbauverbot zur Autobahn mit 40 m sowie die vorgesehenen Nutzungen keine Realisierung von hochwertigen Begrünungsmaßnahmen zur Gliederung der Gewerbefläche zu. Das Anbauverbot wird als Ausgleichsfläche und großflächige CEF-Maßnahme vorgesehen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, das anfallende Regenwasser ist in geeigneten Flächen zurückzuhalten, wo möglich einer Versickerung zuzuführen. Eine mögliche Installation von PV-Anlagen soll sofern wirtschaftlich darstellbar über das Zivilrecht im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücks vereinbart werden.

7.3. Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan "Himmelweiler V" soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die geplante gewerbliche Entwicklung im Ulmer Norden geschaffen werden.

7.4. Artenschutz

Durch die geplante Bebauung der aktuell überplanten Fläche im Ulmer Norden sind die lokalen Populationen fast aller (potentiell oder nachgewiesenermaßen) vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Für die Zauneidechse kann durch spezifische Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden, dass gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird. Damit ist der Bebauungsplan aus Sicht des Artenschutzes umsetzbar.

7.5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sieht für den Eingriff in Natur und Landschaft einen Ausgleichsbedarf vor, der lediglich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, im Bereich der Anbauverbotszone ausgeglichen werden kann. Der darüberhinausgehende Teil muss außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB bedingt einen externen Ausgleichsbedarf von 2,47 ha. Die genaue Lage der externen Ausgleichsflächen kann den textlichen Festsetzungen entnommen werden. Die ökologische Bilanz ist in Teil B der Begründung, Umweltbericht, als Eingriffs- / Ausgleichsbilanz dargestellt.

8. Wesentliche Einwendungen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

8.1. Private Einwendungen

Von Seiten der Bürger wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

8.2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Folgende 5 Einwendungen flossen in die Abwägung ein:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Terranets bw
- Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm
- SUB V, Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

In der Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird festgestellt, dass die Belange der Bundeswehr berührt jedoch bei gleichbleibenden Bauhöhen nicht beeinträchtigt sind.

Die Stellungnahmen der Leitungsträger (Terranets bw sowie der Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm) machen auf Leitungstrassen östlich außerhalb des Geltungsbereichs sowie im Norden des Geltungsbereichs im Bereich der Flächen für Verkehrsgrün aufmerksam.

Die Stellungnahmen der Bundeswehr sowie der beiden Leitungsträger wurden bereits im Rahmen des Auslegungsbeschlusses des Bebauungsplanes abgehandelt und führen zu keinen Änderungen des Bebauungsplanes.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg umfasst geotechnische Hinweise mit der Bitte um Aufnahme in die Hinweise zum Bebauungsplan und empfiehlt im Zuge der weiteren Planungen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro.

Die geotechnischen Hinweise sowie die Empfehlung objektbezogener Baugrunduntersuchungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

In der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde werden geringfügige Änderungswünsche bezüglich der Festsetzung zum Bodenschutz sowie der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen geäußert. Darüber hinaus wird auf einen möglichen Widerspruch zwischen der festgesetzten Begrünung von Dachflächen sowie der Erstellung von Photovoltaikanlagen.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Hinweis zum Bodenschutz wurden entsprechend der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ergänzt und in die Fassung des Bebauungsplanes vom 10.10.2019 eingearbeitet.

Ein Widerspruch bezüglich einer extensiven Dachbegrünung und solarer Energiegewinnung wird nicht geteilt und entsprechend nicht berücksichtigt.

9. Änderungen am Bebauungsplanentwurf

Aufgrund der eingegangenen Äußerungen der Träger öffentlicher Belange waren folgende Planänderungen erforderlich:

- Ergänzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Berichtigung der Zuständigkeit bei Feststellung von Bodenverunreinigungen

Durch die Abstimmung mit den Fachbereichen haben sich folgende Änderungen ergeben:

- Ergänzung des Hinweises zum Umgang mit Niederschlagswasser entsprechend der Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe
- Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan um die Zuordnung der Kompensationskosten

10. Satzung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.10.2019 kann gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 10.10.2019 hierzu festgelegt werden.