

Planbereich	Plan Nr.
200	68

Stadt Ulm Stadtteil Jungingen

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Himmelreich

Begründung zum Bebauungsplan

VORENTWURF

A. Städtebaulicher Teil

B. Umweltbericht

Ulm, den 21.11.2019

Bearbeitung:

Städtebaulicher Teil: Stadt Ulm

Umweltbericht: Kling Consult GmbH, Krumbach

A. Städtebaulicher Teil

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Das Planverfahren soll mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Planbereich gewerbliche Baufläche (Planung) dar. Die Teilfläche im südlichen Bereich entlang der Bundesautobahn (BAB) A 8 ist als Grünflächen dargestellt. Es handelt sich um Wasserschutzgebiet Zone III.

Es ist ein Gewerbegebiet geplant, daher kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. Anlass und Ziel der Planung

Im Ulmer Norden wird aufgrund der günstigen Lage viel gewerbliche Fläche nachgefragt. Insbesondere für die Logistikbranche ist dieser Standort in unmittelbarer Nähe zur BAB A 8 interessant. Nördlich der A 8 befinden sich bereits heute unter anderem das Zentrallager der Fa. Drogeriemarkt Müller, das Logistikunternehmen Fa. Seifert und der Umschlagbahnhof Ulm-Nord/Dornstadt, so dass die notwendige Infrastruktur in der erweiterten Umgebung vorhanden ist. Mittlerweile konnte die Stadt Ulm weitere, zusammenhängende Grundstücke im Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche erwerben. In ihren Grundzügen wurde die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung im Rahmen eines Gutachterverfahrens Ende 2009 erarbeitet (siehe auch GD 166/09).

Mit diesem Bebauungsplan wird daher beabsichtigt die planungsrechtliche Grundlage zur Weiterentwicklung der gewerblichen Flächen im Ulmer Norden zu schaffen.

4. Angaben zum Bestand

Das künftige Gewerbegebiet liegt unmittelbar nördlich der BAB A8 Stuttgart-München, am nördlichen Rand der Gemarkungsgrenze der Ortschaft Ulm-Jungingen und umfasst eine Gesamtfläche von circa 12 ha. Begrenzt wird das Plangebiet im Süden durch die A8 und im Westen durch L1165 (Ulmer Straße). Von der L1165 in Richtung Osten dehnt sich der Geltungsbereich circa 570 m aus und von der BAB A8 in Richtung Norden circa 210 m. Unmittelbar westlich der L1165 grenzen die Firmengebäude des Logistikunternehmens Fa. Seifert und das Zentrallager der Fa. Drogeriemarkt Müller an. Nördlich und östlich des Plangebiets folgen bewirtschaftete Felder. Etwa 350 m nördlich außerhalb des Plangebiets - an der Gemeindegrenze zu Beimerstetten - befindet sich ein Offenlandbiotop nach NatSchG.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind unbebaut und werden derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Die Geländeoberfläche weist eine leicht wellige Topografie mit bis zu 3 m Höhenunterschied innerhalb des Plangebiets auf. Die angrenzende BAB A8 Stuttgart-München verläuft in Dammlage bis zu 5 m über dem Gelände des Plangebietes. Aktuell wird die Autobahn 8 um eine Fahrbahn je Fahrtrichtung erweitert. Während der Ausbauphase sind jegliche Nutzungen innerhalb der planfestgestellt Fläche (im Vorentwurf dargestellt) unzulässig.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke: Flurstücke Nr. 499 (Weg), 514 (Privat), 515 (Weg), 516, 517, 538/6, 539, 541 sowie Teilbereiche von 490, 491, 495 (Weg), 497, 498 (Privat), 518, 534, 535, 535/1 (Eigentum BW Straßenbauverwaltung), 537 (Weg) 538 (L1165 - Ulmer Straße), 475 (Weg), 584, 591 der Gemarkung Jungingen.

Die Flächen Flst. 534, 535, 541, 518, 517, 516, 491, 490 und 497 Gemarkung Jungingen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist verpachtet.

Auf dem Flst. 497, Gemarkung Jungingen steht ein Werbeturm, der vor dem Baubeginn versetzt werden muss.

5. Geplante städtebauliche Gestaltung

Die Grundzüge zur gewerblichen Entwicklung des Plangebiets sind bereits im städtebaulichen Rahmenplan "Ulmer Norden" dargestellt (siehe auch Anlage 1 zu GD 166/09). Auf dieser Grundlage sowie der hohen Nachfrage an gewerblichen Baugrundstücken wird der Bebauungsplan erstellt und der genannte Rahmenplan im weiteren Verfahren aktualisiert.

In einem Abstand von etwa 40 m, parallel zur BAB A8 ist eine großzügige Gewerbefläche vorgesehen. Hierdurch ist es möglich die kräftige Bebauung - wie bereits weiter westlich außerhalb des Plangebiets umgesetzt - entlang der Autobahn fortzuführen. Im Süden und Westen wird das Plangebiet von den großzügigen privaten respektive öffentlichen Grünflächen gefasst und damit auch die anbaufreie Zone gewährleistet. Nördlich wird das Gewerbegebiet durch die neu geplante Erschließungsstraße abgegrenzt.

6. Planinhalt

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das geplante Gewerbegebiet soll die erfolgreich begonnene Gewerbeentwicklung im Ulmer Norden (nördlich der A8) fortführen und die Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung der Gewerbebetriebe - insbesondere der Logistikbranche - ermöglichen. Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung der vorgesehenen Nutzungen sichergestellt.

Innerhalb des Gewerbegebiets sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen (ausgenommen davon sind Betriebstankstellen mit oberirdischen aufgestellten Tankanlagen und den in der AwSV genannten maximal zulässigen Volumina), Anlagen für sportliche Zwecke und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe erfolgt zum Schutz und zur Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Stadt- und Ortskerne der umliegenden Städte und Gemeinden.

Für das Gewerbegebiet sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die für die Logistikbranche erforderlichen Gebäudetypen (z.B. Hochregallager) ermöglicht. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Geltungsbereich auf die übliche Obergrenze gemäß §17 BauNVO 0,8 festgesetzt. Aufgrund der großzügigen, zusammenhängenden Fläche ist eine Überschreitung dieser Obergrenze nicht generell vorgesehen. Es ist eine konsequente Fortführung der westlich angrenzenden Bebauung vorgesehen und daher wird die Höhe der baulichen Anlage auf maximal 623 m ü. NN. festgesetzt. Hierdurch sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von circa 36 m zulässig. Dies ist für eine ökonomische Lagerung und Logistik Voraussetzung. Diese Gebäudehöhen fügen sich in das Umfeld des Umschlagbahnhofes sowie der angrenzenden Logistikunternehmen und des Zentrallagers der Fa. Drogeriemarkt Müller ein und gewährleisten daher auch einen vergleichsweise schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um eine Bebauung entsprechend den Anforderungen an ein Gewerbegebiet für Logistikbetriebe und den damit verbundenen Anlagen zu ermöglichen wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude müssen der offenen Bauweise entsprechend Abstandsflächen einhalten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer großzügigen Baugrenze bestimmt.

6.4. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Landesstraße L1165 und die für dieses Gewerbegebiet neugeplante Erschließungsstraße. Im bestehenden Kreuzungsbereich der L1165 und der Erschließungsstraße Mergelgrube - westlich des Plangebietes - wird die neue Erschließungsstraße Richtung Osten anschließen und das geplante Gewerbegebiet erschließen. Die Erschließungsstraße wird so dimensioniert, dass LKW Begegnungsverkehr möglich ist.

Die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege, welche durch eine durchgehende Baumreihe und den daran anschließenden Parkstreifen von der Fahrbahn getrennt werden.

Die erforderlichen Stellplätze für die Beschäftigten sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Öffentliche Stellplätze werden nördlich für PKW als Senkrechtparker - in regelmäßigen Abständen unterbrochen durch Baumpflanzungen - und südlich für LKW ausreichend dimensioniert und als Längsparkplätze angeordnet. Südlich der Längsparker ist Verkehrsgrün mit regelmäßigen Baumpflanzungen vorgesehen.

Um parallel zu den Erschließungsarbeiten des geplanten Gewerbegebiets bereits mit dem Hochbau beginnen zu können ist vorgesehen die Baustellenzufahrt über den befestigten Wirtschaftsweg (Elchinger Weg, Flurstück 475 Gemarkung Jungingen) zu ermöglichen.

6.5. Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Festsetzung einer Randeingrünung im Süden (nördlich der A 8) und Westen (östlich der L1165) des Geltungsbereichs
- Festsetzung einer Fläche für Verkehrsgrün und von Baumstandorten entlang der neu geplanten Erschließungsstraße
- Festlegung von Arten- und Sortenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Bäumen
- Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden.

6.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden bis zum Auslegungsbeschluss ermittelt.

6.7. Spezieller Artenschutz

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes wird durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz (Dr. Andreas Schuler) ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erarbeitet.

Durch das Vorhaben sind voraussichtlich zwei Feldlerchenpaare und ein Brutplatz der Schafstelze betroffen. Weitere Betroffenheiten im artenschutzrechtlichen Sinne sind wahrscheinlich nicht gegeben.

Entsprechend ist davon auszugehen, dass CEF-Maßnahmen (Lerchenfenster, Blühstreifen) notwendig sind. Die genaue Lage bzw. der Flächenumfang wird im weiteren Verfahren dargestellt.

6.8. Immissionsschutz

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes wird durch die Fa. Accon GmbH, Augsburg eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt unter spezieller Berücksichtigung des möglichen Maßes der baulichen Anlagen, des Geländes und der Auswirkungen auf die Ortschaft Jungingen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde die Vorbelastung aus bereits bestehenden, umliegenden gewerblichen Anlagen schalltechnisch untersucht und daraufhin Emissionskontingente für das geplante Gewerbegebiet festgelegt. Ferner wurden Zusatzkontingente für 3 Richtungssektoren ausgewiesen.

Weiterhin wurden die zu erwartenden Schallimmissionen, hervorgerufen durch den umliegenden Straßenverkehr (L 1165 und BAB 8) ermittelt und dargestellt. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 sind in weiten Teilen des Geltungsbereichs überschritten. Die Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ist entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu bemessen.

Um sicherzustellen, dass durch Reflexionen am geplanten Gebäude keine zusätzliche Geräuschbelastung an schutzbedürftigen Bestandsbebauung südlich des Geltungsbereiches auftritt wird eine Differenzlärnkarte Nullfall – Planfall erstellt (siehe Anlage 3, Karte 1 des schalltechnischen Gutachtens). Diese stellt die Änderung des Beurteilungspegels zwischen Null- und Planfall in einer Höhe von 5,60 Meter über dem Gelände dar.

Die Differenzlärnkarte zeigt, dass es am südlichen Rand des geplanten Gebäudes zu einer Erhöhung der Geräuschbelastung durch Reflexionen des Schalls kommt. Die Erhöhung der Geräuschbelastung ist jedoch lokal sehr beschränkt und wirkt sich auf die südlich angrenzende Bestandsbebauung nicht aus. Nördlich des geplanten Gebäudes sind Minderungen der Geräuschbelastung durch die Bundesautobahn BAB 8 zu erwarten.

6.9. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung der SWU Netze angeschlossen. Für die Ableitung des Schmutzwassers wird gerade eine neue Entwässerungsleitung durch die Entsorgungsbetriebe Ulm geplant und gebaut. Erst mit der Fertigstellung der Entwässerungsleitung ist die vollständige Erschließung des Gewerbegebietes gewährleistet. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nicht möglich.

6.10. Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Hof- und Straßenflächen werden am Mischwasserkanal angeschlossen.

Das auf den Hofflächen anfallende belastete Niederschlagswasser ist über eine Rückhaltung in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Entsprechende Rückhalteräume (z.B. Becken, Stauraumkanäle, etc.) und Drosselorgane sind auf den entsprechenden Betriebsflächen vorzuhalten.

Bei der Einleitung von belasteten Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal beträgt die maximale Drosselabflussspende $q_{drmax} = 70 \text{ l/(s*ha)}$ bezogen auf die Einzugsgebietsfläche AE.

Für die Bemessung der Regenrückhalteräume sind die Regenspenden gem. KOSTRA-DWD 2010R zu verwenden. Die Bemessung muss nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Rückhalteräumen“ mit einer Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,1 \text{ 1/a}$ erfolgen.

Diese Regenwasserrückhaltung dient bei einem Unfall oder in einem Brandfall auch als Löschwasserrückhaltung.

Die gewerblich genutzten Hofflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

6.11. Planfeststellung "6-streifiger Ausbau der A8"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert den planfestgestellten Ausbaubereich mit Doppelanschluss der A8. Die Fertigstellung ist im Jahre 2020 geplant.

Innerhalb der Planfeststellungsgrenze gilt die Veränderungssperre.

Innerhalb der planfestgestellten Bauflächen sind bis zum Abschluss der Straßenbaumaßnahmen Veränderungen jeglicher Art am Bestand unzulässig.

In diesem Bereich dürfen bis zur Fertigstellung des 6-streifigen Ausbaus der A8 keine Aufschüttungen, bzw. Abgrabungen erfolgen, keine Stellplätze und Fahrwege angelegt und keine Bäume angepflanzt werden.

Bei Beginn der Baulanderschließung bzw. Bebauung des Plangebietes vor dem Abschluss des 6-streifigen Ausbaus der A8 sind Tätigkeiten mit Schnittstellen mit dem Regierungspräsidium – Referat 42 – abzustimmen.

6.12. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen nach § 74 der LBO Baden-Württemberg örtliche Bauvorschriften als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Ausgestaltung der Baukörper, der Dach- und Fassadengestaltung, der Stellplätze, der Freiflächen, der Werbeanlagen und den Einfriedungen. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 119.600 m ²	(100%)
davon: Gewerbegebiet	ca. 75.612 m ²	(63%)
Verkehrsfläche	ca. 17.062 m ²	(14%)
Grünfläche	ca. 26.926 m ²	(23%)

7.2. Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsgrünflächen. Den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm entstehen Kosten für die Planung und den Bau der Entwässerungsanlagen. Für die Herstellung der Entwässerungsanlagen wird ein Entwässerungsbeitrag nach den Bestimmungen der Satzung über die Stadtentwässerung erhoben.

Zusätzlich entstehen Kosten im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die notwendigen internen und externen Kompensationsmaßnahmen.

B. Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

-- Wird von Kling Consult GmbH, Krumbach bearbeitet--