

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
 Datum 03.06.2022
 Geschäftszeichen SUB III-Rz
 Beschlussorgan Stadtentwicklungsverband Sitzung am 26.07.2022 TOP
 Ulm/Neu-Ulm

Behandlung öffentlich SUN 002/22

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbepark Blaubeurer Straße"
 - Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie
 Auslegungsbeschluss -

Anlagen: 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)
 1 Entwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 1 Entwurf Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4)
 1 Abwägung und Mehrfertigung der in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 5.1-5.12)
 1 Schalltechnische Untersuchung von IB Bekon, Augsburg vom 04.03.2022 (Anlage 6)
 -nur elektronisch
 1 Artenschutzgutachten AGL Ulm (Anlage 7)
 -nur elektronisch

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Gewerbepark Blaubeurer Straße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Christ

Mitzeichnung:	Mitzeichnung:
Organisationseinheit Datum Unterschrift	Organisationseinheit Datum Unterschrift
OB Ulm	OB Neu-Ulm
BM 3, C3	
SAN, VGV, LI	

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Der Bebauungsplan wird zur Sicherung und nachhaltigen Weiterentwicklung des nördlich der Blaubeurer Straße gelegenen Gewerbestandes aufgestellt. Ein großflächiges, brachliegendes Grundstücksareal der ehemaligen Firma Moco innerhalb des Plangebietes steht zur Umnutzung und Neustrukturierung an. Die Gebietsentwicklung bietet die Chance, das großräumige Gebiet angesichts immer knapper werdender Gewerbeflächen in Ulm als attraktiven Gewerbestandort zu sichern, neu zu ordnen und städtebauliche Missstände, die sich über Jahrzehnte entwickelt haben, zu beseitigen. Direkt angrenzende gewerbliche Flächen sollen in den Planumgriff mit einbezogen werden und bestehendes Baurecht hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzungen an die heutigen Anforderungen und die Planungsziele der Stadt Ulm angepasst werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen Nutzungen wie zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, die die Umsetzbarkeit der gewünschten Entwicklung verhindern bzw. negativ beeinflussen und die im Konflikt zum Märkte- und Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ulm stehen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst entsprechend dem heutigen amtlichen Kataster folgende Grundstücke der Gemarkung Ulm, Flur Ulm

Flurstücke Nr.:

Teilbereich aus 4000/19, 1562/2, 1562/3, 1562/4, 1563, 1566, 1566/1, 1566/2, 1567, 1567/1, 1567/2, 1567/3, 1567/4, 1567/5, 1567/6, 1567/7, 1567/8, 1567/9, 1567/10, 1567/11, 1568, 1569, 1571, 1572 (Blaubeurer Straße), 1572/2, 1572/3, 1572/5, 1573, 1574, 1575, 1575/1, 1576, 1577, 1578/2, 1601/1, 1601/2, 1601/3, Teilbereich aus 4000/20 (Beringerstraße), Teilbereich aus 4000/6

Teilbereich aus 1601 (Blaubeurer Straße B 28), Teilbereich aus 1629/4 (Magirusstraße) und Grundstücke der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen

Teilbereich aus 426 (Blaubeurer Straße B 28), Teilbereich aus 313 (Magirusstraße)

Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 2) dargestellt.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne ganz oder in den entsprechenden Bereichen durch den Bebauungsplan "Gewerbepark Blaubeurer Straße" ersetzt.

Es handelt sich hierbei um folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 141.1/22 (= 164/26a) "Blaubeurer Straße - Jägerstraße", in Kraft getreten am 28.10.1965
- Bebauungsplan Nr. 141.1/24 "Blaubeurer Straße - westlich der Beringerbrücke", in Kraft getreten am 15.01.1976
- Bebauungsplan Nr. 141.1/25 "Blaubeurer Straße", in Kraft getreten am 10.08.1978
- Bebauungsplan NR. 141.1/ 27 "Blaubeurer Straße -Ost", in Kraft getreten am 06.03.1997
- Bebauungsplan 141.1/ 30 "Fachmarktzentrum nördlich der Blaubeurer Straße", in Kraft getreten am 17.01.2017
- Bebauungsplan Nr. 164/ 41 "Blaubeurer Straße - Magirusstraße - Einsteinstraße - Jägerstraße (Teil 1)" in Kraft getreten am 29.01.1998

Hinweis: Die Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen in der Blaubeurer Straße, Bebauungsplan Nr. 141.1-33 ist weiterhin gültig.

5. Verfahrensübersicht

- a) Empfehlung an den SUN zur Aufstellung des Bebauungsplans und frühzeitigen Beteiligung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 17.11.2020
- b) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Stadtentwicklungsverband Ulm/ Neu-Ulm am 17.12.2020
- c) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
 - in der SüdwestPresse (Ulmer Ausgabe) und im Internet (www.ulm.de) am 16.01.2021
 - im Amtsblatt der Stadt Neu-Ulm am 22.01.2021
 - im Amtsblatt der Regierung von Schwaben am 19.01.2021
- d) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 27.01.2021 bis einschließlich 01.03.2021.

6. Wesentliche Einwendungen im Bebauungsplanverfahren

6.1. Private Einwendungen

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Äußerung vorgebracht. Es wird Einspruch gegen den Ausschluss der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten eingelegt, mit der Begründung, dass angrenzend bereits derartige Einzelhandelsbetriebe bestehen. Es wird im Sinne der Gleichbehandlung eine Ausnahmeregelung gefordert.

6.2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind Stellungnahmen zur Abwägung folgender Behörden und TöB eingegangen:

- Eisenbahnbundesamt (EBA), Außenstelle Karlsruhe/ Stuttgart
- Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd-West
- Regionalverband Donau-Iller
- Polizeipräsidium Ulm
- Landesamt für Denkmalpflege Ulm

- Regierungspräsidium Tübingen
- Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD)
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- FUG Fernwärme Ulm GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone BW GmbH

Das Eisenbahnamt und die Deutsche Bahn AG teilen mit, dass Ihre Belange berührt werden, jedoch bei Beachtung von Auflagen und Hinweisen keine Bedenken bestehen; u.a. sind dies ausreichende Abstände der Bebauung und der Begrünung zu Bahnanlagen und Leitungsmasten, sowie die Verwendung einer blendfreien Beleuchtung, Es wird darauf hingewiesen, dass eine Änderung von Betriebsanlagen (z.B. Versetzung eines Oberleitungsmastes) nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach §18 AEG zulässig ist.

Der Regionalverband Donau-Iller weist auf ein Industriegleis hin und das entsprechend der Fortschreibung des Regionalplans Donau-Iller eine Stilllegung von Schienenstrecken des Güterverkehrs vermieden und auf die Freistellung von Bahnbetriebszwecken und den Rückbau der Schieneninfrastruktur verzichtet werden soll.

Vom Polizeipräsidium Ulm wird mitgeteilt, dass nach dem Wegfall der Beringerbrücke erhebliche Umwege insbesondere für Fußgänger und Radfahrer bestehen und davon ausgegangen wird, dass der neue Kreisverkehr die Option einer vielleicht künftig doch benötigten Verkehrsachse zum Eselsberg beinhaltet.

Das Landesamt für Denkmalpflege bittet um einen Hinweis im Bebauungsplan und der Begründung bzgl. des Umgangs mit etwaigen Funden und zu deren Dokumentation und Bergung.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat keine grundsätzlichen Bedenken, bittet aber um weitere Verfahrensbeteiligung.

Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird darauf hingewiesen, dass im Vorfeld jeglichen Bau(Planungsverfahrens) eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Luftbilddauswertung durchgeführt werden sollte.

Die Stellungnahmen von Telekom und Vodafone beziehen sich auf die Umlegung von Leitungen.

Von der FUG wird mitgeteilt, dass ein Anschluss an das Fernwärmenetz grundsätzlich möglich ist und dass die bestehende Gleisanlage bis April 2023 nutzbar bleiben muss.

7. Sachverhalt

7.1. Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Planbereich im Bestand "Gewerbebetriebe" dar.

Zudem wird im Flächennutzungsplan die Entwicklungsmöglichkeit von großflächigem Einzelhandel als langfristiges Entwicklungsziel unter der Voraussetzung des Nachweises der Verträglichkeit, vornehmlich durch Raumordnungsverfahren, dargestellt. Im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt wurde am 07.05.2013 der Beschluss über das Kommunale Märktekonzept für Ulm gefasst. Danach ist eine Ansiedlung sowohl von großflächigem, zentrenrelevanten Einzelhandel sowie von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Planbereich künftig auszuschließen.

Es ist ein Gewerbegebiet geplant. Der Bebauungsplan wird damit gemäß § 8 Abs. 2

BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7.2. Rahmenplan und Sanierungsgebiet

Zur Steuerung der baulichen Entwicklung von großen, brachliegenden Gewerbeflächen der ehemaligen Molfenter GmbH & Co wurde am 30.09.2014 (GD 308/14) im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt ein Rahmenplan beschlossen. Dieser sieht eine neue Erschließungsstraße in Verlängerung der Beringerstraße zur Magirusstraße und eine weitere untergeordnete Erschließung nach Westen vor, um eine kleinteiligere und bedarfsorientierte Parzellierung des großräumigen Areals zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt auf der Rahmenplanung auf und bezieht angrenzende Grundstücke mit ein. Aktuelle Entwicklungen wie der Abbruch der Beringerbrücke oder die Aufgabe des Industriegleises an der Magirusstraße für das Kohlelager der FUG im Frühjahr 2023 nach Inbetriebnahme des neuen BHKW finden Berücksichtigung.

Teile des Bebauungsplangebietes liegen im Ersatz- und Ergänzungsgebiet "Nördlich der Blaubeurer Straße" (Gemeinderat 16.12.2015, GD 525/15), welches dem Sanierungsgebiet Dichterviertel angegliedert ist. Eines der vorrangigen Ziele ist es, den Gewerbestandort zu sichern und weiter zu entwickeln. Einerseits können Bauflächen für die Verlagerung von Gewerbebetrieben aus dem Dichterviertel zur Verfügung gestellt werden, andererseits können attraktive Standortbedingungen für bereits ansässige Betriebe, aber auch für neu anzusiedelnde Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen, für die bisher keine Flächen in der Nähe der Ulmer Innenstadt bestehen, geschaffen werden.

7.3. Strategie "Gewerbe in der Stadt"

Am 27.06.2017 wurde im Gemeinderat die "Handlungsstrategie Gewerbe" beschlossen (GD 185/17). Zum einen sollen bestehende Gewerbegebiete erhalten und ggfs. weiterentwickelt werden, zum anderen ist in gemischt genutzten Gebieten (sog. Gemengelage) der Anteil an gewerblichen Nutzungen zu erhalten. Auf gewerblichen Konversionsarealen sollen abhängig von Lage und Einbindung anteilig Flächen für Gewerbe/ Dienstleistung vorgehalten werden.

7.4. Kommunales Märktekonzept

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt des Gemeinderates hat am 07.05.2013 auf Grundlage des Gutachtens von Dr. Donato Acocella / Stadt- und Regionalentwicklung das "Kommunale Märktekonzept für Ulm" (GD 152/13) beschlossen und die Verwaltung beauftragt, dieses Konzept durch Bebauungspläne in verbindliches Recht umzusetzen.

Neuansiedlungen von zentrenrelevantem Einzelhandel bzw. Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment, unabhängig ob die Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit oder darüber liegt, sollen zum Schutz der zentralen und sonstigen integrierten Versorgungsbereiche und der Handelslandschaft der Innenstadt sowie zum Flächenerhalt für "klassisches" Gewerbe am Standort Blaubeurer Straße ausgeschlossen werden.

7.5. Vergnügungsstättenkonzept

Am 26.02.2013 wurde im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Baurecht des Gemeinderates der Stadt Ulm das Vergnügungsstättenkonzept für Ulm beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Konzeption durch entsprechende Bebauungspläne in verbindliches Recht umzusetzen.

Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros u.a.) wurden gutachterlich zwei Zulässigkeitsbereiche definiert. Zum einen sind dies im Innenstadtbereich die strukturstarken Lagen um die Bahnhofs- und Hirschstraße, wobei eine Differenzierung nach Geschossen festgelegt wurde; zum anderen ist dies ein Bereich

entlang der Blaubeurer Straße. Ferner sollen Bordelle, bordellartige Betriebe und artverwandte Betriebe als Ausnahme ausschließlich in dem definierten Zulässigkeitsbereich an der Blaubeurer Straße möglich sein. Dieser definierte Zulässigkeitsbereich "Blaubeurer Straße", ist damit begründet, dass bereits ein sehr hoher Anteil gewerbegebietsuntypischer Nutzungen (vor allem großflächiger Einzelhandel, diverse Vergnügungsstätten, Fast-food-Restaurants) vorhanden ist und es sich insofern nicht um ein schützenswertes Gewerbegebiet im klassischen Sinne handelt. Der Zulässigkeitsbereich erstreckt sich aufgrund der vorhandenen Bordellbetriebe an der Westecke Blaubeurer Straße/ Beringerstraße auch über einen kleinen Teilbereich östlich der "kleinen" Blaubeurer Straße und ragt damit in das Plangebiet.

7.6. Bestand

Das Plangebiet ist ein bebautes, gewerblich geprägtes Areal.

Im Norden befinden sich weitläufige Gleisanlagen der Deutschen Bahn. An der Nordostseite des Plangebietes liegt die Zufahrt zum FIBA der DB (Fahrzeuginstandhaltungs-, Behandlungs- und Abstellanlage). Östlich des Plangebietes liegt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einem Baumarkt, einem Fachmarktzentrum und dem Möbelhaus IKEA. An der südöstlichen Ecke befindet sich ein Eros-Center. Westlich schließt ein Autohaus an. Im Süden befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der Blaubeurer Straße (B 28) das Blautal-Center, diverse Gewerbebetriebe und Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Das Plangebiet selber ist sowohl städtebaulich als auch funktional stark heterogen. Neben klassischen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben wie Heizungs- und Sanitärfirmen sind eine Boulderhalle, Gastronomie und Fahrradhändler, ein Drogeriemarkt, eine Spielhalle u.a. vorzufinden.

8. Bebauungsplan

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren gemäß BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von circa 13,12 ha auf.

Im Bebauungsplan sind folgende wesentliche Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Zulässige Nutzungen sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundstücksfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Abweichend von § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird gemäß 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Lagerplätze

Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Es erfolgt ein Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben, abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Weiterhin erfolgt ein Ausschluss von Zentren- und Nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Legal bestehende, aber künftig im Plangebiet unzulässige Nutzungen genießen im Rahmen erteilter Baugenehmigungen baurechtlichen Bestandsschutz.

Maß der baulichen Nutzung

- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- Gebäudehöhen minimal und maximal, differenziert für verschiedene Bereiche, festgesetzt in m über NN

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, ebenerdige Stellplätze

- Baugrenzen
- Baulinien entlang der Blaubeurer Straße
- abweichende Bauweise; abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig
- Auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück sowie auf organisatorisch diesem zugeordneten Grundstücken oder Grundstücksteilen sind max. 20 baurechtlich notwendige Stellplätze ebenerdig zulässig. Alle weiteren baurechtlich notwendigen sowie nicht-notwendigen Stellplätze sind zu stapeln (z.B. Tiefgarage, Parkdecks, Parkhaus). Gleiches gilt für Stellplätze, die Ausstellungsplätze für Automobile darstellen.

Dachform

- Flachdach, extensiv begrünt

Erschließung

- neue Erschließungsachse in Fortführung der Beringerstraße in Richtung Magirusstraße mit einer Seitenerschließung nach Westen, Verkehrskreisel im Bereich Beringerstraße, umfassender Umbau des Verkehrsknotens Blaubeurer Straße / Magirusstraße, Radwegausbau
- Anpassungs- und Verbesserungsmöglichkeiten an bestehenden Erschließungsflächen der Beringerstraße (Kreisverkehr nach Entfall der Beringer Brücke) und Magirusstraße
- Überplanung der "kleinen" Blaubeurer Straße

Grünordnung

- Festsetzung von Baumstandorten und Festlegung von Arten- und Sortenlisten
- Randeingrünung im Norden zur Bahn als Ruderalfläche
- Begrünung von Flachdächern

- Festsetzung Fassadenbegrünung bei Neubauten (mind. 1/3tel der Fassadenflächen)

Das Büro AGL- Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie Ulm wurde mit einem Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG beauftragt. Die Erfassung von Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und Heuschrecken erfolgte 2017. Als Ersatz von Brutplätzen und Quartieren an Gebäuden werden CEF - Maßnahmen vorgeschlagen, die zum Teil aufgrund der Abbruchmaßnahmen für die Altlastensanierung im Bereich nördlich der "kleinen" Blaubeurer Straße bereits erfolgt sind. Maßnahmenvorschläge und Hinweise wurden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Umweltbericht

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der Teil der Begründung ist. Ein Eingriff in naturschutzrechtlichen Sinne liegt unter Berücksichtigung der Vorbelastung und von Vermeidungsmaßnahmen nicht vor.

Folgende schutzbezogenen Vermeidungsmaßnahmen sind vorzusehen, die zum Teil in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grünordnungsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ausformuliert sind.

Bauzeitlich

- Vermeidung von Lärm- und Staubimmissionen z.B. durch Lenkung des Baustellenverkehrs und Befeuchtung der Baustraßen bei trockenem Wetter.
- Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen etc., Verwendung des Oberbodens auf der Fläche, sofern aus bodenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegensteht

Vorhaben

- Reduzierung des Flächenbedarfs auf das notwendige Mindestmaß
- Bepflanzung, Eingrünung
- Dach- und Fassadenbegrünung
- wasserdurchlässige Befestigung von Parkplätzen, sofern aus bodenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegensteht
- kleintiergängige Einfriedungen

Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

Die Ergebnisse der Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg zum Schallschutz fanden Eingang in die Bebauungsplanfestsetzungen. Festsetzungen erfolgten für Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen hinsichtlich der Außenlärmpegel.

9. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm hat den Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbepark Blaubeurer Straße" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.06.2022 vorbereitet, der mit dem beiliegenden Entwurf der Begründung vom 03.06.2022 öffentlich ausgelegt werden kann.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplans erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des SUN.