

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	20.06.2022		
Geschäftszeichen	SUB IV - mr		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.07.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 262/22

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Ulm-Himmelweiler VI" im Stadtteil Lehr  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Vorentwurf Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Vorentwurf Begründung mit Umweltbericht	(Anlage 4)
	1	Bebauungskonzept Fa. Mack	(Anlage 5)
	1	Schalltechnische Untersuchung	(Anlage 6)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Himmelweiler VI" innerhalb des im Plan vom 08.06.2022 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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.

Christ

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 1, BM 3, C 3, LE, LI, OB, VGV, ZSD/HF</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

#### 1.1. Lage im Stadtgefüge/ baulicher Kontext

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nordöstlich der Anschlussstelle Ulm-West der Bundesautobahn A8 Stuttgart-München, nördlich bzw. auf der Straße "Himmelweiler". Die Gemarkung des Stadtteils Ulm-Lehr krägt in dem Bereich in Richtung Norden aus und ist dort von drei Seiten von der Dornstädter Gemarkung umschlossen.

Das Grundstück im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist unbebaut und wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Durch den südlichen und südöstlichen Teilbereich verläuft bereits eine Gemeindeverbindungsstraße / Straße "Himmelweiler", die westlich entlang der Bundesstraße B10 Richtung Dornstadt führt. Dieser Bereich ist teils versiegelt bzw. umfasst Grünstreifen entlang der Straße. In der westlichen Ecke des Geltungsbereiches befinden sich einzelne kleinere Sträucher und Gehölze.

Im Süden grenzen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Ulm - Himmelweiler IV und Ulm - Himmelweiler II der Stadt Ulm an.

Im nördlich und westlich angrenzenden Bereich befinden sich derzeit noch landwirtschaftliche Flächen, dieser Bereich wird jedoch ebenfalls durch einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan der Gemeinde Dornstadt überplant, der gemeinsam mit der gegenständlichen Planung eine konzeptionelle Einheit bildet. Insgesamt liegt der größte Teil des neu hinzutretenden Bauabschnittes des Gewerbegebietes auf Dornstädter Gemarkung, der Bebauungsplan Ulm - Himmelweiler VI stellt einen stark untergeordneten Teilbereich des Bauabschnitts dar.

Die Geländeoberfläche des Plangebiets weist kein nennenswertes Gefälle auf.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Erschließungsstraße "Himmelweiler". Jedoch ist die Haupteerschließung des gesamten Bauabschnitts über den Bereich Himmelweiler I+II auf der Dornstädter Gemarkung vorgesehen.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke: Flst.-Nrn. 657 (Teilfläche), 657/8, 657/9 sowie 664/2 Gemarkung Lehr und weist eine Größe von ca. 1,52 ha auf.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich im Besitz der Stadt Ulm.

#### 1.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes Ulm Nord, von welchem der Planbereich eine untergeordnete Teilfläche ist, erfolgt über die neue Doppelanschlussstelle zur Bundesautobahn A8 im Bereich des Eiselauer Weges.

Die derzeitige übergeordnete Erschließung des Gebietes ist über die Landesstraße 1165 und die parallel zur Bundesstraße 10 verlaufende Landstraße jeweils über die abzweigende Straße Stelzenäcker und den Eiselauer Weg gewährleistet.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Bereich des Bebauungsplanes "Himmelweiler I+II (Dornstadt) sowie über die Erschließungsstraße Himmelweiler im Süden des Plangebiets.

### 1.3. Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet wird an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung der SWU Netze angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle außerhalb des Plangebietes. Die Abwasserleitungen innerhalb des Plangebietes werden vom Vorgabenträger im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen errichtet. Die Versorgung mit Löschwasser wird bei der Planung und Ausführung entsprechend den bestehenden Vorschriften und Richtlinien berücksichtigt.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstiges sauberes Oberflächenwasser der Baugrundstücke sind zurückzuhalten und soweit möglich mit vertretbarem Aufwand dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Parallel zum Bebauungsplan wurde bereits ein Konzept zur Versickerung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erarbeitet. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers kann in die östlich in Nord-Süd-Richtung verlaufende Versickerungsmulde eingeleitet werden. Die Mulde schließt im Süden an das bestehende technische Infrastrukturnetz.

### 1.4. Neubebauung

Das Plangebiet stellt eine untergeordnete Teilfläche des überwiegend auf Dornstädter Gemarkung liegenden neuen Bauabschnitts des Gewerbegebietes dar. Es entstehen Baugrundstücke als Gewerbegebiet (GE) im Umfang von 1,37 ha. Die Baubebauung fügt sich in das bestehende Konzept ein.

## 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

## 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flst.-Nrn. 657 (Teilfläche), 657/8, 657/9 sowie 664/2 Gemarkung Lehr und weist eine Größe von ca. 1,52 ha auf.

## 4. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "gewerbliche Baufläche (Bestand)" dar. Für das Plangebiet soll ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 5. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden Teilflächen (Grün- und Straßenverkehrsfläche) der aufgeführten Bebauungspläne überplant. Diese Bebauungspläne werden somit zum Teil außer Kraft gesetzt:

- Ulm - Himmelweiler II, Plan Nr. 280 / 40 in Kraft getreten am 30.12.1999

- Ulm - Himmelweiler IV, Plan Nr. 280 / 49 in Kraft getreten am 20.03.2008

## 6. **Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung und frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und aufgestellt.

## 7. **Sachverhalt**

### 7.1. Ausgangslage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt an der nördlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Ulm, innerhalb des Gewerbegebiets Ulm Nord. Die Fläche ist von drei Seiten umschlossen von der Dornstädter Gemarkung.

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 zukünftige direkte Zu- und Abfahrt zur Bundesautobahn A8 (in Richtung München bereits fertig gestellt) hat die Attraktivität des Plangebiets erhöht.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein konkretes Neubauvorhaben der Firma CNC-Technik Mack GmbH & Co. KG. Die Firma plant auf Dornstädter Gemarkung die Errichtung zweier Montage- und Produktionshallen sowie eines Hochregallagers. Weiterhin ist ein Technologie- und Dienstleistungspark (2 kleinere Gebäude) vorgesehen. Der Planbereich des Bebauungsplanes ist eine untergeordnete Teilfläche des Vorhabens, auf welcher eine Halle errichtet werden soll und über die eine zweite Erschließungszufahrt vorgesehen ist. Die Haupteinschließung erfolgt über den Bereich des Bebauungsplanes Himmelweiler I+II (Dornstadt). Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit unbebaut bzw. als Verkehrs- und Verkehrsbegleitgrünflächen sowie als öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung genutzt.

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 befinden sich Teilflächen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Ulm - Himmelweiler II und Ulm - Himmelweiler IV. Es sind werden überwiegend Verkehrs- und Grünflächen überplant.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Firma CNC-Technik Mack GmbH & Co. KG innerhalb des Plangebietes im Ulmer Norden geschaffen werden.

### 7.2. Spezieller Artenschutz

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Der Untersuchungsumfang sowie die Untersuchungstiefe werden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Untersuchungsergebnisse werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und fließen in die weitere Planung ein.

### 7.3. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für das Vorhaben wird ein Umweltbericht erstellt, der Teil B der Begründung ist. Im Umweltbericht werden neben der Bestandsaufnahme und -beschreibung der Umweltschutzgüter sowie der Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe beschrieben. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist ebenfalls im Umweltbericht aufgeführt. Auf Basis der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (2010) wird die Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und der erforderliche Kompensationsbedarf errechnet und mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Die Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die detaillierte Darstellung der Eingriffsschwere ist im Teil B der Begründung dargestellt.

#### 7.4. Bebauungsplan

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| - Art der baulichen Nutzung:     | Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO<br>Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"><li>- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe</li><li>- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li><li>- Tankstellen</li></ul> |
| - Maß der baulichen Nutzung:     | Grundflächenzahl (GRZ) 0,80<br>maximal zulässige Höhe von 14,00 m  |
| - überbaubare Grundstücksfläche: | Festsetzung von Baugrenzen   |
| - Bauweise:                      | abweichende Bauweise   |
| - Erschließung                   | Festsetzung von Straßenverkehrsflächen   |
| - Grünordnerische Festsetzungen: | Pflicht zur Dachbegrünung, Randeingrünung und Pflanzgebot für Freiflächen  |
| - Schallschutz                   | Emissionskontingente von 65 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts   |
| - Dachform:                      | Es sind Flach- (FD), Sattel- (SD) und Pultdächer (PD) zulässig   |

## 8. Kosten

Für die Planungskosten in Höhe von ca. 19.000 EUR stehen Haushaltsmittel im laufenden Jahr zur Verfügung. Die Aufwendungen werden durch den Grundstücksverkauf an die Firma CNC Mack GmbH refinanziert.

Die Kosten der Herstellung und Unterhaltung der Straßenerschließung (Verlängerung der bislang im Bebauungsplan Ulm - Himmelweiler IV vorgesehenen Verkehrsfläche geradeaus Richtung Westen) auf dem Gebiet der Stadt Ulm trägt die Gemeinde Dornstadt.

## 9. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Das Bebauungsplanverfahren wird mit einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht 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 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

Der Bebauungsplanentwurf für die Gemeinde Dornstadt wird parallel erstellt und den Gremien der Gemeinde Dornstadt zur Beschlussfassung vorgelegt.