



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Datum 14.11.2022

Geschäftszeichen SUB III-Rz

Beschlussorgan Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm Sitzung am 15.12.2022 TOP

Behandlung nicht öffentlich SUN 003/22

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wärmespeicher Heizkraftwerk Magirusstraße"
 - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange
 -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen, Vorentwurf	(Anlage 3)
	1	Begründung, Vorentwurf	(Anlage 4)
	1	Umweltbericht, Vorentwurf	(Anlage 5)
	1	Artenschutzrechtliche Prüfung vom 14.11.2022	(Anlage 6)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorentwurf vom 14.11.2022	(Anlage 7)
	1	Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans	(Anlage 8)
)		

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wärmespeicher Heizkraftwerk Magirusstraße" innerhalb des im Plan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 14.11.2022 (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.

Mitzeichnung: Neu-Ulm

Mitzeichnung: Ulm

Organisationseinheit Datum Unterschrift
 OB Albsteiger

Organisationseinheit Datum Unterschrift
 OB Czisch

Christ

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die Fernwärme Ulm GmbH plant auf dem firmeneigenen Betriebsgelände in der Weststadt den Bau eines Wärmespeichers, um die direkte Abhängigkeit zwischen Strom- und Wärmeerzeugung zu entkoppeln und das Kraftwerk flexibler und damit effizienter für die Fernwärmeversorgung einsetzen zu können.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.11.2022 (BGBl. I S. 1726).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich aus Fl.St.Nr. 1683 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

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

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans wird kein bestehender, rechtsverbindlicher Bebauungsplan ersetzt.

5. Sachverhalt

5.1. Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Geltungsbereich „Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Fernwärme“ dar. Zudem wird im Flächennutzungsplan die Entwicklungsmöglichkeit von Anlagen für die Unterbringung der Fernwärme gegeben.

Es ist ein der Fernwärme dienendes Sondergebiet geplant. Der Bebauungsplan wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.2. Bestand

Das Grundstück Magirusstraße 21 / Einsteinstraße 20, Flst. Nr. 1683 liegt in der Ulmer Weststadt an zwei Hauptverkehrsachsen. Im Osten schließen sich Betriebsbereiche der Stadtwerke Ulm an. Im Norden wird das Grundstück von den uferbegleitenden Grünflächen der kleinen Blau begrenzt.

Bereits 1910 wurde in der Einsteinstraße das erste Dampfkraftwerk errichtet und der Standort über die Jahrzehnte immer weiterentwickelt und für die Fernwärmeversorgung

der Stadt Ulm ausgebaut. Bis in die 90er Jahre wurden hauptsächlich die fossilen Brennstoffe Steinkohle, Erdgas und Öl eingesetzt.

2004 wurde an der Magirusstraße das Biomasse-Heizkraftwerk (BioHKW) I in Betrieb genommen. 2013 folgte das Biomasse-Heizkraftwerk II im Norden und damit verbunden die Stilllegung zweier Kohlekessel. Aktuell befindet sich im mittleren Betriebsbereich ein Blockheizkraftwerk (BHKW) im Bau. Damit kann die Stilllegung des letzten Kohlekessels voraussichtlich 2023 erfolgen und die Fläche des Kohlelagers im Osten des Grundstücks für Transformationsprojekte genutzt werden.

5.3 Vorhabenplanung

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Wärmespeichers mit einer geplanten Höhe von ca. 76 m und einem Durchmesser von ca. 25 m sowie eines ca. 5m hohen Anbaus für Polsterdampferzeuger und Schaltanlagen auf der von einer Mauer umgrenzten Kohlelagerfläche. Die Höhe des Speichers ergibt sich aus dem notwendigen Mindestdruck an der Übergabestation Böfingen im Osten der Stadt. Um auf unerwartete bauliche Änderung in der weiteren technischen Planung und Detaillierung reagieren zu können, werden im Bebauungsplan Maximalwerte von 80 m Höhe und 26 m Durchmesser festgesetzt.

Der Wärmespeicher wird in Zeiten geringen Wärmebedarfs mit der vom Kraftwerk erzeugten Energie in Form von heißem Wasser mit bis zu 110° C geladen und steht in Zeiten hohen Wärmebedarfs zur Abdeckung von Spitzen zur Verfügung. Zudem bietet er eine Verbesserung der Versorgungssicherheit bei ungeplanten Kurzstillständen von Erzeugungsanlagen und eine sogenannte Black-Out-Sicherheit, um bei Stromausfall den notwendigen Druck im Fernwärmenetz aufrecht zu erhalten.

Durch den Wärmespeicher lassen sich bis zu 25% der fossilen Energieträger einsparen und durch erneuerbare Energien wie z.B. Hackschnitzel ersetzen. Dies führt auch zu einer Reduktion der Treibhausgasemissionen von bis zu 100.00 Tonnen in 20 Jahren, was 5.000 Tonnen pro Jahr entspricht. Zudem erhöht sich auch der sehr gute Primärenergiefaktor der Ulmer Fernwärme.

5.4 Bebauungsplan

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren gemäß BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von circa 1.341 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Wärmespeicher“

Als Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an das „Sonstige Sondergebiet“ aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein „Wärmespeicher“ festgesetzt. Dieses soll die Unterbringung eines Wärmespeichers und der für dessen Betrieb erforderlichen Nebenanlagen sowie Infrastruktureinrichtungen zulassen.

Maß der baulichen Nutzung

- zulässige Grundfläche (GR)
- Höhe der baulichen Anlagen in m ü. N.N.

Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenzen

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und als Anlage zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigefügt.

Für den Bebauungsplan wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Ausgleichsflächen sind aufgrund der Größe des Plangebiets nicht notwendig.

Die meixner Stadtentwicklung GmbH wurde mit einem Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG beauftragt. Die Erfassung der Vögel, der Säugetiere, der Reptilien, der Amphibien, der Fische und Weichtiere sowie der Insekten erfolgte im IV. Quartal 2022. Durch das Vorhaben wird nicht gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG verstoßen. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 S. 1 Nrn. 1 bis 5 BNatSchG ist nicht erforderlich. Weitere Untersuchungen werden als nicht erforderlich eingestuft.

5.5 Fassadengestaltung

Da der geplante Wärmespeicher aufgrund seines Standorts in der Weststadt die Silhouette der Stadt maßgeblich mitprägen wird, lässt die Vorhabenträgerin FUG in Abstimmung mit der Stadt Gestaltungsvorschläge für die Fassade des Wärmespeichers entwickeln.

Die Erstellung einer vom Wärmespeicher entkoppelten Sekundär-Tragstruktur zugunsten größerer gestalterischer Freiheiten wurde geprüft. Ergebnis der Prüfung ist, dass dies zu erheblichen Zusatzkosten führen würde, die wirtschaftlich nicht darstellbar sind. Die Gestaltungsspielräume beschränken sich somit auf die Außenhaut des Speicherbehälters selbst. Aufgrund von Wärmeausdehnungen ist die Fassade hohen Belastungen ausgesetzt, die aufgenommen oder abgeführt werden müssen, was bei der Planung zwingend berücksichtigt werden muss.

Es soll eine für das Stadtbild verträgliche Bauwerksgestaltung gefunden werden. Zur Umsetzung und Qualitätssicherung werden entsprechende vertragliche Regelungen in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

6. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wärmespeicher Heizkraftwerk Magirusstraße“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage vom Regelverfahren gemäß BauGB aufgestellt.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht während der dort üblichen Dienstzeiten öffentlich ausgelegt werden.

Parallel dazu sollen nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden. Außerdem sollen bei einer öffentlichen Veranstaltung das Vorhaben und der Bebauungsplanentwurf ausführlich erläutert werden.

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

