

Planbereich	Plan Nr.
<b>200</b>	<b>64</b>

Stadt Ulm Stadtteil Jungingen

# **Bebauungsplan**

## **"Mergelgrube, Teil II"**

### **Begründung zum Bebauungsplan**

E N T W U R F

**A. Städtebaulicher Teil**

**B. Umweltbericht**

## **A. Städtebaulicher Teil**

### **1. 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 dar. Die Teilfläche im südlichen Bereich entlang der Autobahn A 8 ist als Grünflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **2. Anlass und Ziel der Planung**

Die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken im Ulmer Norden ist anhaltend sehr groß. Im Gewann Mergelgrube wurde im Jahr 2009 auf knapp 19 ha Fläche Baurecht für gewerbliche Grundstücksnutzung geschaffen. (Bebauungsplan "Mergelgrube, Teil I"). Aus Gründen der Grundstücksverfügbarkeit musste eine ca. 1,7 ha große Teilfläche ausgespart werden. Da inzwischen weitere Grundstücke erworben werden konnten, soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets geschaffen werden.

Aufgrund der Lage in räumlicher Nähe zum Umschlagbahnhof Ulm-Nord/Dornstadt und der unmittelbaren Nähe zum vorgesehenen neuen Autobahnanschluss Eiselaer Weg an der BAB A8 ist der geplante Standort zur Ansiedlung von Industriebetrieben bestens geeignet - keine wesentlichen Störungen und Belastungen von schützenswerten Einrichtungen und Nutzungen.

Die vorgesehene Entwicklung des Plangebietes ist in dem städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Ulm vom Juni 2007 in ihren Grundzügen bereits dargelegt.

Der Bebauungsplan „Mergelgrube, Teil I“ setzt im Bereich der südöstlichen Plangebietsgrenze eine 5 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche fest. Um gegebenenfalls die Vermarktung des Bereiches südlich der Erschließungsstraße Mergelgrube an nur einen Investor zu ermöglichen soll dieser Bereich in den neuen Bebauungsplan mit einbezogen und als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Mit Ausnahme dieses Bereiches besteht innerhalb des Geltungsbereichs derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von einem oder gegebenenfalls zwei Gewerbe- und Industriebetrieben innerhalb des Plangebietes im Ulmer Norden geschaffen werden.

### **3. Angaben zum Bestand**

Die geplanten Gewerbegebietsflächen liegen zwischen der Bundesautobahn A8, der Landesstraße L 1165 und der Erschließungsstraße Mergelgrube. Sie schließen unmittelbar an die westlich durch den Bebauungsplan "Mergelgrube Teil I" ausgewiesene Gewerbeflächen an. Im Norden grenzt die bestehende Erschließungsstraße Mergelgrube an. Im Süden und Osten wird der Planbereich eingefasst von bis zu 14 m breiten Grünflächen. Das Gebiet ist nicht bebaut und wird z.Z. als Ackerfläche genutzt.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind unbebaut und werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Landesstraße L 1165 sowie im Süden durch die Bundesautobahn BAB A8 begrenzt. Diese Straßen verlaufen jeweils in Dammlage in einer Höhe von ca. 1,0 m bis ca. 3,0 m über dem angrenzenden Gelände.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Besitz der Stadt Ulm.

## Mergelgrube Teil II – Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke, Flst. Nr. 582, sowie Teilbereiche der Grundstücke: Flst. Nr. 581, 583 / 1, 584 und 591 der Gemarkung Jungingen, und weist eine Fläche von ca. 1,7 ha auf.

### **4. Städtebauliche Konzeption**

Zur Entwicklung des Plangebietes besteht bereits ein städtebaulicher Rahmenplan der Stadt Ulm mit Stand vom Juni 2007. Die Grundzüge der Gebietsentwicklung als Gewerbegebiet sind in dieser informellen Planungsebene aufgezeigt. Die Erschließung des Gebietes ist im Rahmenplan über die von der Landesstraße L 1165 abzweigende Erschließungsstraße Mergelgrube vorgesehen.

Der Planbereich ist im Osten und Süden durch eine öffentliche Grünfläche eingegrünt. Angrenzend an die L 1165 ist diese Fläche mit einem Pflanzgebot belegt. Im südlichen Teil, unmittelbar an die BAB A 8 angrenzend wird der erforderliche Freihaltestreifen mit einem Abstand von 36 m zum Fahrbahnrand als Verkehrsgrün vorgesehen. Hier ist ein Versickerungsbecken für die 6-streifige BAB A8 vorgesehen.

Zur Gewährleistung einer langfristigen und zukunftsicheren Entwicklung des Plangebietes als Güterverkehrszentrum soll eine Gebäudehöhe bis max. 36 m, insbesondere zur Errichtung von Hochregallagern, ermöglicht werden.

### **5. Planinhalt**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des gewerblichen Entwicklungsschwerpunktes im Ulmer Norden dar. Durch die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe des bestehenden Umschlagbahnhofes sowie der geplanten BAB Ausfahrt Eiselauer Weg besteht eine Standort- und Lagegunst zur Weiterentwicklung des Güterverkehrszentrums im Umfeld des Containerbahnhofes. Das Plangebiet eignet sich somit durch seine Standortgunst zur Ansiedlung von Logistikbetrieben und für Betriebe des Güterumschlags. Es ist ein erklärtes Ziel der Stadt Ulm, die Flächen im Umfeld des Umschlagbahnhofes Ulm –Nord/Dornstadt als Güterverkehrszentrum auszubauen. Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird eine wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung des Plangebietes im Sinne der genannten Zielsetzung geschaffen.

Nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Da keine schützenswerten Nutzungen und Einrichtungen wie z.B. Wohngebiete im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes bestehen, ist der Geltungsbereich als Standort für ein Gewerbegebiet besonders geeignet.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die für das vorgesehene Güterverkehrszentrum erforderlichen Gebäudetypen (z.B. Hochregallager) ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den Wert von 0,8 entsprechend der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegt. Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als absolute Höhe in Meter ü. NN im neuen System festgesetzt. Analog der nördlich der Erschließungsstraße bestehenden Bebauung wird sie mit 625,0 m ü. NN festgesetzt. So wird die Errichtung von Hochregallagern mit bis zu 36 m über dem bestehenden Gelände ermöglicht. Dies ist für eine ökonomische Lagerhaltung und Logistik

## Mergelgrube Teil II – Begründung

unerlässlich. Diese Gebäudehöhe ist im Umfeld des Umschlagbahnhofes sowie der Autobahn sowohl aus der Sicht des Orts- und Landschaftsbildes als auch insbesondere der Umweltbelange eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vertretbar.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um eine Bebauung entsprechend den Anforderungen an ein Güterverkehrszentrum mit Logistikbetrieben und den damit verbundenen Anlagen zu ermöglichen wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude müssen der offenen Bauweise entsprechend Abstandsflächen nachweisen, wobei die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer großzügig dimensionierten Baugrenze bestimmt.

### 5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Landesstraße L 1165 und die Erschließungsstraße Mergelgrube.

Die Erschließung des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über den straßenbegleitende Fuß- / Radweg.

Die erforderlichen Stellplätze für die Beschäftigten sind auf dem Baugrundstück / den Baugrundstücken nachzuweisen. Öffentliche Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraße Mergelgrube als Längsparkplätze angeordnet und planungsrechtlich durch den Bebauungsplan "Mergelgrube Teil I" gesichert..

### 5.5 Grünordnerische Festsetzungen

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

- Randeingrünung des südlichen (nördlich der A8) und östlichen (westlich der L 1165) Geltungsbereiches
- Festlegung von Pflanzgeboten im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Retentionsfläche zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation.

### 5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die ökologische Bilanz ist in Teil B. des Umweltberichts als Eingriffs- / Ausgleichsbilanz dargestellt. Die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergibt einen Ausgleichsbedarf von 6700 m<sup>2</sup>, der außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden muss. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Rahmen der Ökokontoregelung auf 2 Teilflächen des städtischen Grundstücks Flurstücke Nr. 2572 der Gemarkung Beimerstetten bereit gestellt. Die Maßnahmen wurden bereits 2009 durchgeführt

Die Ausgleichsflächen werden in den textlichen Festsetzungen zeichnerisch und textlich aufgeführt und dem Bebauungsplan direkt zugeordnet. Sie sind damit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### 5.7 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet wird an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung der SWU Energie angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt z.T. über bereits vorhandene Kanäle außerhalb des Plangebietes. Die Abwasserleitungen innerhalb des

## Mergelgrube Teil II – Begründung

Plangebietes werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen errichtet. Die Versorgung mit Löschwasser wird bei der Planung und Ausführung entsprechend den bestehenden Vorschriften und Richtlinien berücksichtigt.

Für die Zurückhaltung und Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers können Retentionsgräben und -mulden am östlichen Rand des Plangebietes entsprechend der bestehenden Topographie des Plangebietes angelegt werden. Die Abwirtschaftung des Überlaufes nach starken Regenereignissen erfolgt über einem Durchlass unter der Landesstraße L 1165 in das Grabensystem östlich des Plangebietes.

Der Geltungsbereich wird von einer Gashochdruckleitung der Gasversorgung Süddeutschland am südlichen Rand des Geltungsbereiches entlang der Autobahn durchquert. Diese Leitung wird im Zuge des geplanten Baues der, die Eisenbahn überbrückenden Erschließungsstraße verlegt werden. Sie ist als Hinweis dargestellt.

### 5.8 Örtliche Bauvorschriften

Entsprechend den Entwicklungszielen für das Baugebiet werden für die Gestaltung der Werbeanlagen, der Einfriedungen und der Freiflächen örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>ca. 17.500 m<sup>2</sup> (100,0 %)</b>
davon: Gewerbegebiet (GE)	ca. 11.775 m <sup>2</sup> ( 67 %)
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.635 m <sup>2</sup> ( 15 %)
Verkehrsgrün	ca. 3.080 m <sup>2</sup> ( 18 %)

### 6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten Falls Kosten in geringem Umfang entstehen werden diese auf den Grundstückspreis umgelegt.

**B UMWELTBERICHT**

**1. Einleitung**

<p><b>Methode und Ablauf der Umweltprüfung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandsaufnahme</li> <li>- Scoping</li> <li>- Prognose</li> <li>- Kompensation</li> </ul>	<p>Basis des Umweltberichtes ist eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des Umweltzustandes im Bearbeitungsgebiet, welche durch Auswertung und Zusammenfassung vorhandenen Datenmaterials sowie zusätzliche Geländeaufnahmen entstanden ist. Durch Auswertung vorliegender Kartierungen, bestehende Ortskenntnisse und mögliche Rückschlüsse auf Artenvorkommen auf Grund bekannter Biotoptypen ist eine umfassende Betrachtung der Umweltpotenziale gegeben.</p> <p>Mit eventuellen zusätzlichen Erkenntnissen aus Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Scoping) werden diese Daten im Lauf des Verfahrens gegebenenfalls fortgeschrieben.</p> <p>Die Übertragung von Erfahrungen mit bereits ausgeführten Baugebieten erlaubt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, wobei auch die Auswirkungen einer Nullvariante und eventueller Planungsalternativen geprüft werden.</p> <p>Für die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen werden schließlich Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation untersucht.</p>
<p><b>Kurzdarstellung des Bebauungsplanentwurfes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage und Größe</li> <li>- Art des Gebietes</li> <li>- Art der Bebauung</li> <li>- Erschließung</li> <li>- Umgang mit Regenwasser</li> </ul>	<p>Nördlich und nordwestlich des Ulmer Ortsteiles Jungingen ist die Etablierung großer Gewerbeflächen im Gange. Im Gewinn Mergelgrube wurde im Jahr 2009 auf knapp 19 ha Fläche gewerbliches Baurecht geschaffen. Aus Gründen der Grundstücksverfügbarkeit wurde eine ca. 1,7 ha große Teilfläche ausgespart, die jetzt überplant wird.</p> <p>Die ca. 1,16 ha große Nettogewerbefläche (GRZ 0,8) schließt im Westen unmittelbar an ausgewiesene Gewerbeflächen an, im Norden an die bestehende Erschließungsstraße des Gewerbegebietes. Im Süden und Osten wird sie eingefasst von bis zu 14 m breiten Grünflächen.</p> <p>Anfallendes Dachflächenwasser muss in den Grünflächen versickert werden.</p>
<p><b>Vorgaben von Fachplanungen, Schutzgebiete</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächennutzungsplan</li> <li>- Landschaftsplan</li> <li>- Schutzgebiete</li> </ul>	<p>Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes stellt am vorgesehenen Standort Gewerbeflächen dar.</p> <p>FFH- oder Vogelschutzgebiete sowie Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz sind im Umgriff des Planungsgebietes ebenso wenig vorhanden wie kartierte schützenswerte Biotope.</p>

**2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung dieser Planung**

Schutzgut	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens
<p><b>Boden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenarten</li> <li>- Eigenschaften</li> <li>- Leistungsfähigkeit gemäß Leitfaden Bodenbewertung</li> </ul>	<p>Gesteine des Weißjura sind überlagert von Süßwassermolasse aus der sich im Zuge der Bodenbildung Lößlehme entwickelt haben mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, sehr hoher Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe, mittlerer Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und geringer Eignung als Standort für naturnahe Vegetation.</p>	<p>Versiegelung und Überbauung auf ca. 1,16 ha bedeuten dort eine Minderung der Funktionserfüllung des Bodens. Dieser steht eine Erhöhung der Funktionserfüllung durch Nutzungsextensivierung auf ca. 5750 m<sup>2</sup> in den Grünflächen des Planungsgebietes sowie auf ca. 4400 m<sup>2</sup> in den geplanten Kompensationsflächen gegenüber sodass der Eingriff in die Bodenfunktionen als ausgeglichen angesehen werden kann.</p> <p>Potenzielle Gefahr von Bodenverunreinigungen (Schadstoffeinträge) während der Bau- und Betriebsphase.</p>
<p><b>Wasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tagwasser</li> <li>- Grundwasser</li> </ul>	<p>Niederschlagswasser wird im Gebiet bisher vollständig versickert. Ein Vorfluter für Oberflächenabfluss ist nicht vorhanden.</p> <p>Grundwasser ist erst in größerer Tiefe zu erwarten und folglich für Schadstoffeinträge weniger empfindlich.</p>	<p>Wegen Überbauung und Versiegelung Erhöhung der in Kanälen abgeleiteten Niederschlagswassermengen und damit Steigerung der Spitzenwasserabflussmengen in den Vorflutern.</p> <p>Verringerung der Grundwasserneubildung vor Ort wegen verminderter Niederschlagversickerung durch Überbauung und Versiegelung.</p> <p>Potenzielle Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser während der Bau- und Betriebsphase.</p>
<p><b>Klima / Luft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokalklima</li> <li>- Geländeklima</li> </ul>	<p>Gemäßigt kontinentales Lokalklima im Ulmer Raum mit starken Schwankungen der Lufttemperatur im Jahresverlauf und relativer Trockenheit.</p> <p>Kleinklimatisch ist das Gebiet wegen der verbreiteten Vegetationsbedeckung im ursprünglichen Zustand ein Kaltluftentstehungsgebiet und bzgl. Wärmerückstrahlung und Lufthygiene nicht belastet.</p>	<p>Verlust der Kaltluft- und Frischluftproduktionsfunktion.</p> <p>Zunahme der Wärmerückstrahlung wegen des Speichereffektes der Baukörper und Verkehrsflächen.</p>

## Mergelgrube Teil II – Begründung

Schutzgut	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens
<p><b>Flora, Fauna</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungen</li> <li>- Vorkommen</li> <li>- Artenschutz</li> <li>- potenz. natürl. Vegetation</li> </ul>	<p>Die intensiv ackerbaulich genutzte Fläche grenzt an drei Seiten an teils stark frequentierte Verkehrswege. Wegen des hohen Störungseintrages in Verbindung mit der geringen Flächengröße sind Flora und Fauna auf wenige, nutzungstypisch anspruchslose Kleintier- und Pflanzenarten beschränkt, was auch bei mehreren Begehungen in der Vegetationszeit 2012 bestätigt wurde. Vorkommen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von wertgebenden Pflanzen- oder Tierarten wurden nicht festgestellt.</p> <p>Als potenzielle natürliche Vegetation ist ein Waldmeister-bzw. Perlgras-Buchenwald zu erwarten mit folgenden wichtigen Baum- und Straucharten, die bei Neupflanzungen bevorzugt verwendet werden sollen: <i>Fagus silvatica</i>, <i>Quercus robur</i>, <i>Quercus petraea</i>, <i>Fraxinus excelsior</i>, <i>Acer pseudoplatanus</i>, <i>Ulmus glabra</i>, <i>Carpinus betulus</i>, <i>Sorbus aucuparia</i>, <i>Taxus baccata</i>, <i>Alnus glutinosa</i>, <i>Prunus padus</i>, <i>Corylus avellana</i>, <i>Crataegus monogyna</i>, <i>Lonicera xylosteum</i>, <i>Cornus sanguinea</i>, <i>Euonymus europaeus</i>, <i>Viburnum opulus</i>.</p>	<p>Dauerhafter Verlust von rund 1,7 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche als Lebensraum der freien Landschaft.</p>
<p><b>Landschaftsbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigenart</li> <li>- Vielfalt</li> <li>- Einsehbarkeit</li> </ul> <p><b>Erholung</b></p>	<p>Der Umgriff des Plangebietes soll demnächst mit Gewerbebauten bebaut werden. In diesem Umfeld würde die relativ kleine, isolierte Ackerfläche bei guter Einsehbarkeit u.a. von der Autobahn nicht nur optisch als Fremdkörper wirken.</p> <p>Erholungsnutzung findet im Plangebiet nicht statt.</p>	<p>Sinnvolle Neugestaltung des Landschaftsteiles.</p> <p>Keine Veränderung.</p>
<p><b>Mensch</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärmimmissionen</li> <li>- Luftschadstoffe</li> </ul>	<p>Auf das Gebiet wirken Geräuschemissionen der Autobahn A 8, der Landstraße L1165 und der Bahnstrecke Ulm-Stuttgart nebst Containerbahnhof.</p> <p>Diese sind auch Emittenten von Luftschadstoffen, die aber ortsübliche Konzentrationen nicht überschreiten.</p>	<p>Aus der Neuansiedlung kann ein geringfügig stärkeres Verkehrsaufkommen mit entsprechend erhöhten Umweltbelastungen resultieren. Während der Bauphase ist für begrenzte Zeit eine erhöhte Lärm- und Staubbelastung zu erwarten.</p>
<p><b>Kultur- und Sachgüter</b></p>	<p>Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.</p>	<p>Neuschaffung von Sachgütern in Gestalt neuer Gebäude.</p>

### 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser Planung

<b>Nullvariante</b>	Bei Nichtdurchführung der Planung würde auf der Fläche die bislang herrschende landwirtschaftliche Nutzung beibehalten werden, was innerhalb eines Gewerbegebietkomplexes nicht unbedingt sinnvoll ist.
<b>Planungsalternativen</b>	Die grundsätzliche Eignung des Standortes wurde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bereits untersucht und bestätigt. Angesichts der Umgebungssituation (Gewerbegebiet) gibt es zur vorliegenden Planung keine Alternativen.

### 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation nachteiliger Wirkungen

<b>Umgang mit Niederschlagswasser</b>	Die Festsetzung zur Ableitung und Versickerung von Dachwasser in den Grünflächen soll erreichen, dass dieses nicht in die Kanalisation abgeleitet wird sondern dem örtlichen Bodenwasserhaushalt erhalten bleibt.
<b>Grünflächen</b>	Die umfangreiche Ausweisung von Grünflächen zeitigt positive Einflüsse auf nahezu alle Schutzgüter.
<b>Externe Kompensation</b>	Laut Berechnung im Anhang zu diesem Umweltbericht verbleibt gemäß der in Ulm praktizierten Bewertungsmethode nach Anrechnung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein externer Kompensationsbedarf von 6.700 m <sup>2</sup> Fläche bei Aufwertung um 1 Qualitätsstufe. Dazu werden zwei Flächen angerechnet, die im Rahmen der Ulmer ÖkoKonto-Regelung bereits im Jahr 2009 aufgewertet wurden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilfläche mit 2292 m<sup>2</sup> von Flstk. 2572 Gmkg. Beimerstetten mit Aufwertung um 2 Qualitätsstufen durch Mischwaldaufforstung einer vormaligen Ackerfläche,</li> <li>- Teilfläche mit 2116 m<sup>2</sup> von Flstk. 2572 Gmkg. Beimerstetten mit Aufwertung um 1 Qualitätsstufe durch Umwandlung eines abgängigen Nadelholzforstes in Laubmischwald.</li> </ul>

### 5. Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

<b>durch Stadt Ulm</b>	Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen durch die Gemeinde sind innerhalb derartiger Baugebiete erfahrungsgemäß nicht erforderlich.
<b>durch Behörden</b>	Unterrichtung der Gemeinde nach § 4 (3) BauGB, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.
<b>in Ausgleichsflächen</b>	Der dauerhafte Erhalt ist auf Grund der Besitzverhältnisse (Stadt Ulm) gewährleistet.

### 6. Zusammenfassung

Im Nordwesten von Jungingen sollen innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes Mergelgrube noch als Acker genutzte Restgrundstücke mit einer Gesamtgröße von rund 1,7 ha auch zur gewerblichen Bebauung ausgewiesen werden.

Die Eignung des Gebietes wurde im Rahmen der Vorbereitenden Bauleitplanung bereits geprüft und bestätigt. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Ausgangszustand wird das Gebiet mit seinen ertragreichen Lößlehmböden ackerbaulich genutzt. Flora und Fauna sind deshalb artenarm und naturfern ausgebildet. Bei Umsetzung der bereits rechtskräftigen Umgebungsplanung ist diese Ackerinsel u.a. optisch deplatziert.

Bei Durchführung der Planung sind die bei einer Bebauung üblichen Umweltauswirkungen zu erwarten: insgesamt ca. 1,7 ha Fläche werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, ca. 9300 m<sup>2</sup> Boden werden neu versiegelt oder überbaut mit Konsequenzen für das Bodenleben, den Wasserhaushalt und das Kleinklima.

Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen vor. Dennoch verbleiben Beeinträchtigungen, die Kompensationsmaßnahmen bedingen, deren Umfang bei der Stadt Ulm nach einer allgemein eingeführten Konvention geregelt ist. Diesem Zweck dient der Aufbau von Mischwaldflächen auf zwei Teilflächen des stadt-eigenen Flurstückes Nr. 2572 Gemarkung Beimerstetten mit einer Gesamtgröße von rund 4400 m<sup>2</sup>.

Für das Baugebiet gibt es aus städtebaulichen Gründen (Gewerbegebietsabrundung), der Flächenverfügbarkeit und der Nachfrage nach Gewerbeflächen keine Alternativen mit geringeren Umweltauswirkungen.

Ulm, den 10.10.2012

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

**FLÄCHENBILANZ / FLÄCHENBEWERTUNG**

	<u>Ausgangssituation</u>		<u>Planrealisierung</u>	
	m <sup>2</sup>	Bedeutung	m <sup>2</sup>	Bedeutung
ökolog.				
Intensivacker	16370	gering		
unversiegelter Weg	1010	gering		
überbaubar versieg. Fläche *)			9300	keine
nicht überbaubare Fläche *)			2330	gering
Verkehrsrgrün			3150	gering
Öffentl. Grün mit Gehölzen			2600	mittel
gesamt:	17380		17380	

\*) Die Flächengröße bei Planrealisierung (Prognosewert) ergibt sich bei Anwendung der geplanten Grundflächenzahl (GRZ) 0,8.

**ÖKOBILANZ**

Flächenanteile mit ökolog. Bedeutung	<u>Ausgangs-situation</u> m <sup>2</sup>	<u>Plan- realisierung</u> m <sup>2</sup>	<u>Differenz</u> m <sup>2</sup>
keine	--	9300	+ 9300
gering	17380	5480	- 11900
mittel	--	2600	+ 2600

**WERTVERSCHIEBUNGEN:**

**Abwertung** von ca. 9300 m<sup>2</sup> um 1 Qualitätsstufe (von gering nach keine) und  
**Aufwertung** von ca. 2600 m<sup>2</sup> um 1 Qualitätsstufe (von gering nach mittel).  
 Saldierend ergibt sich insgesamt eine **Abwertung** von ca. 6700 m<sup>2</sup> um 1 Qualitätsstufe.

**KOMPENSATION**

**KOMPENSATIONSBEDARF:**

**Aufwertung** von ca. 6700 m<sup>2</sup> um 1 Qualitätsstufe  
 bzw. von ca. 3350 m<sup>2</sup> um 2 Qualitätsstufen.

## Mergelgrube Teil II – Begründung

### EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHEN / -MASSNAHMEN:

Zugeordnet werden aus dem ÖkoKonto der Stadt Ulm zwei stadteigene Flächen, die bereits im Jahr 2009 aufgewertet wurden:

- Teilfläche mit 2292 m<sup>2</sup> von Flstk. 2572 Gmkg. Beimerstetten mit Aufwertung um 2 Qualitätsstufen durch Mischwald-Aufforstung einer vormaligen Ackerfläche,
- Teilfläche mit 2116 m<sup>2</sup> von Flstk. 2572 Gmkg. Beimerstetten mit Aufwertung um 1 Qualitätsstufe durch Umwandlung eines abgängigen Nadelholzforstes in Laubmischwald.

### KOMPENSATIONSKOSTEN geschätzt:

Grundstückskosten	€	26.450,-
Maßnahmekosten Aufforstung	€	3.670,-
Maßnahmekosten Umwandlung	€	2.120,-
<hr/>		
gesamt	ca. brutto €	32.250,-

### UMLEGUNG DER KOMPENSATIONSKOSTEN:

Die Kosten der Kompensation entfallen zu 100 % auf die künftigen Gewerbeflächen weil nur dort ökologische Wertminderungen auszugleichen sind.