

Planbereich	Plan Nr.
200	61

Stadt Ulm Stadtteil Jungingen

Bebauungsplan

"Mergelgrube I"

Begründung zum Bebauungsplan

V O R E N T W U R F

A. Städtebaulicher Teil

B. Umweltbericht

Ulm, 20.05.2008;

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,
Dipl.-Ing. Erwin Zint

Prof. A.S. Schmid und M. Rauh
Landschaftsarchitekten GmbH

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 8 vom 21.02.2002) stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als gewerbliche Baufläche dar. Teilflächen am nordwestlichen Rand des Plangebiets im Bereich der Bahnlinie und im südlichen Bereich entlang der Autobahn A 8 sind als Grünflächen dargestellt.

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

2. Anlass und Ziel der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen der Stadt Ulm Ansiedlungsvorhaben von ortsansässigen Betrieben vor. 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 ohne 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 seinen Grundzügen bereits dargelegt. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird auf Grundlage der Vorgaben des Rahmenplanes erstellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gewerbe- und Industriebetrieben innerhalb des Plangebietes im Ulmer Norden geschaffen werden.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Gemarkungsgrenze des Ortsteils Jungingen zwischen der Landesstraße L 1165 (Beimerstetten-Jungingen) und der Bahnlinie Ulm-Stuttgart. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind unbebaut und werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Die interne Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke erfolgt derzeit ausschließlich durch Feldwege mit einem Anschluss von der Landesstraße L 1165. Die Verbindung zu den landwirtschaftlichen Grundstücken östlich der Bahnlinie ist seit dem Bau des Umschlagbahnhofes unterbrochen.

Die Geländeoberfläche weist eine wellige Topografie mit bis zu 6 m Höhenunterschied innerhalb des Plangebiets auf. Die angrenzende Landesstraße L 1165 sowie die Bahnstrecke Ulm-Stuttgart verlaufen jeweils in Dammlage in einer Höhe von ca. 1,0 m bis ca. 3,0 m über dem angrenzenden Gelände.

Angrenzend an die Acker- und Grünlandflächen befindet sich im Norden eine Ausgleichsfläche für den Umschlagbahnhof Ulm-Nord/Dornstadt sowie weiter nördlich das Waldgebiet "Füßleshau". Westlich des Geltungsbereichs grenzt die Bahnlinie Ulm-Stuttgart sowie der Ende 2005 fertiggestellte Umschlagbahnhof Ulm-Nord/Dornstadt an. Im Osten wird das Plangebiet durch die Landesstraße L 1165 sowie im Süden durch die Bundesautobahn BAB A8 begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nur die Grundstücke, die sich im Besitz der Stadt Ulm befinden. Die noch nicht berücksichtigten, derzeit noch privaten Grundstücke werden in einem eigenständigen Bebauungsplan bearbeitet, so bald diese von der Stadt Ulm erworben worden sind. Das Plangebiet weist deshalb einen lückenhaften Zuschnitt auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flurstücke Nr. 524/1, 526/6, 528, 535/1, 538/6, 585/1, 590, 475 (Teilfläche), 524 (Teilfläche), 538 (Teilfläche), 539 (Teilfläche), 581 (Teilfläche), 583 (Teilfläche), 584 (Teilfläche), 585 (Teilfläche), 591 (Teilfläche), 592 (Teilfläche), 593 (Teilfläche), 594 (Teilfläche) und 595 (Teilfläche) der Gemarkung Jungingen und weist eine Fläche von ca. 16,34 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 Gewerbe- und Industriegebiet sind in dieser informellen Planungsebene aufgezeigt. Das Plangebiet ist dabei in Verbindung mit dem Umschlagbahnhof Ulm-Nord/Dornstadt zur Entwicklung als Güterverkehrszentrum vorgesehen.

Die Erschließung des Gebietes ist im Rahmenplan von der Landesstraße L 1165 mit einer internen Verteilung über einen Kreisverkehrsplatz vorgesehen. Nördlich des Kreisels ist eine Stickerschließung mit einem Wendepunkt, südlich ist eine Weiterführung der Straße über die Bahnlinie Ulm Stuttgart zu dem geplanten BAB Anschluss Eiselauer Weg vorgesehen.

Der Rahmenplan schlägt eine differenzierte Randeingrünung sowie eine interne Gliederung des Plangebietes mit linearen, in Ost-West Richtung verlaufenden Grünzäsuren zur Ableitung des Oberflächenwassers vor. Im südlichen Teil, unmittelbar an die BAB A 8 angrenzend wird der erforderliche Freihaltestreifen mit einem Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand als Verkehrsgrün vorgesehen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird auf Grundlage der Vorgaben des Rahmenplanes erstellt. Durch das geplante Anschließungsvorhaben mit einem Logistikgebäude sowie den zur Verfügung stehenden Grundstücken in städtischem Besitz weicht der Vorentwurf geringfügig von dem Rahmenplan ab. Die vorgesehene Erschließung für den Nordteil des Plangebietes wird entsprechend dem Flächenbedarf der vorgesehenen Betriebsansiedlung und Bebauung gegenüber dem Rahmenplan verändert und reduziert.

Zur Gewährleistung einer langfristigen und zukunftssicheren Entwicklung des Plangebietes als Güterverkehrszentrum soll eine Gebäudehöhe bis max. 40 m, insbesondere zur Errichtung von Hochregallagern, ermöglicht werden.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des gewerblichen Entwicklungsschwerpunktes im Ulmer Norden dar. Der Entwicklungsbereich umfasst dabei Flächen entlang der Autobahn A 8 in einem Umfang von insgesamt ca. 110 ha. 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 Industriegebiet wird eine wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung des Plangebietes im Sinne der genannten Zielsetzung geschaffen.

Die Festsetzung als Industriegebiet erfolgt auf Grund der zu erwartenden Störungen und Beeinträchtigungen durch das Güterverkehrszentrum. Die vorgesehene Ansiedlung von Transport- und Logistikbetrieben verursachen Schwerlastverkehr sowohl zu Tages- als auch zu Nachtzeiten und sind somit vorrangig in einem Industriegebiet anzusiedeln. Das Plangebiet soll dabei ohne Nutzungseinschränkungen für die Warenlagerung und -verteilung zur Verfügung stehen. Die Betriebszeiten in der Logistikbranche erfolgen in der Regel im 3-Schichten Betrieb mit Nacharbeit und setzen somit aus Gründen des Schallschutzes die Festsetzung von Industriegebieten voraus.

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 Umfeld des Plangebietes bestehen, ist der Geltungsbereich als Standort für ein Industriegebiet besonders geeignet.

Die Art der baulichen Nutzung wird lediglich dahingehend eingeschränkt, dass Tankstellen den jeweiligen Betrieben zugeordnet werden müssen (Betriebstankstellen).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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. Aufgrund der stark unterschiedlichen Höhenentwicklung des Geländes werden die Höhenfestsetzungen differenziert nach Teilgebieten getroffen und durch das entsprechende Planzeichen abgegrenzt. Die maximal zulässige Höhe im nördlichen Teilgebiet wird mit 627,0 m ü. NN und im westlichen und südlichen Teilgebiet mit 629,0 m ü. NN festgesetzt.

Die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhen ermöglichen eine Bebauung mit Hochregallagern bis zu 40,0 m über dem bestehenden Gelände. Damit ist eine wirtschaftliche Errichtung von Hochregallagern möglich, die für eine ökonomische Lagerhaltung und Logistik unerlässlich ist. 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.

Durch die Konzentration der Warenlagerung und –verteilung in Hochregallagern ist eine flächensparende Bebauung und somit eine sparsame und effektive Inanspruchnahme von Grundstücksflächen möglich. Demgegenüber sind die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zurückzustellen, um die angeführten Synergieeffekte einer optimierten und sparsamen Bodennutzung an dem Standort zu ermöglichen.

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

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise dahingehend festgelegt, dass bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Damit wird eine Bebauung entsprechend den Anforderungen an ein Güterverkehrszentrum mit Logistikbetrieben und die damit verbundenen Anlagen ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Die Bauflächen werden mit einer großzügigen Dimensionierung auf Grundlage der vorgesehenen Nutzungen und der entsprechenden Gebäudeformen festgelegt.

5.4 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Landesstraße L 1165. Zur verkehrlichen Anbindung des Geltungsbereichs an die Landesstraße ist die Errichtung einer Linksabbiegespur vorgesehen. Damit wird ein zügiger Verkehrsfluss ohne Signalisierung ermöglicht. Der Zufahrtbereich der L 1165 wird in das Plangebiet einbezogen.

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Kreisverkehrsplatz mit einer Stichstraße nach Norden und einem Wendeplatz sowie südlich des Kreisverkehrs mit einer Weiterführung der Straße über die Bahnlinie Ulm - Stuttgart zu dem geplanten BAB Anschluss Eiselauer Weg. Damit kann eine direkte Verbindung des Plangebiets mit dem Containerbahnhof Ulm-Nord/Dornstadt hergestellt werden.

Die Straßen werden jeweils mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und einer Parkierung als Längsparker ausgebildet. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende interne Erschließungsstraße weist eine einseitig angeordnete Parkierung auf. Im Norden endet die Straße in einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 25,0m.

Die Erschließung des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über den einseitigen Geh- und Radweg entlang der Landesstraße L 1165 bis zur Einmündung in das geplante Gebiet. Gebietsintern erfolgt die Erschließung über straßenbegleitende Fuß- / Radwege (z.T. einseitig). Durch die geplante Verbindung über die Bahnlinie ist eine Anbindung an das überregionale Wegenetz entlang des Eiselauer Wegs möglich.

Die Flächen innerhalb des Kreisverkehrs, der Wendeplatte und des verkehrsrechtlich erforderlichen Freihaltestreifen mit einem Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand der Autobahn werden als Verkehrsgrün festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze für die Beschäftigten sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Öffentliche Stellplätze werden entlang der Erschließungsstraßen (z.T. einseitig) als Längsparkplätze angeordnet.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Die Konzeption wurde von den Landschaftsarchitekten Prof. A. Schmid und M. Rauh bearbeitet.

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

- Minimierung der vorhabensbedingten Eingriffe
- komplette Randeingrünung des gesamten Geltungsbereiches
- interne Durchgrünung mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen und ergänzenden Pflanzgebotes auf den privaten Grundstücken
- Festlegung eines Pflanzgebotes entlang der gesamten Länge der westlichen Plangebietsgrenze zur Bahnlinie
- Festlegung von Pflanzgebotes im Bereich der öffentlichen Retentionsflächen
- Festlegung von öffentlichen Retentionsflächen zur Rückhaltung des abfallenden 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. Umweltbericht als Eingriffs- / Ausgleichsbilanz dargestellt. Die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergibt einen Ausgleichsbedarf von 9,77 ha m², der außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden muss. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf den städtischen Grundstücken Flurstücke Nr. 2598 und 2572 der Gemarkung Beimerstetten sowie den Flurstücken 2177/2, 2178 und 2182 der Gemarkung Ulm bereit gestellt.

Auf der Ausgleichsfläche auf Flurstück Nr. 2572 wird die Aufforstung eines naturnahen, standortgerechten Mischwaldes im Anschluss an den bestehenden Wirtschaftswald auf einer Fläche von 2,70 ha mit einer Aufwertung um 2 Wertstufen durchgeführt.

Auf der Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 2572 wird ein Fichtenforst zu einem standortgerechten Mischwald auf einer Fläche 1,58 ha mit einer Aufwertung um 1 Wertstufe durchgeführt. Auf dem gleichen Flurstück erfolgt die Aufforstung eines naturnahen, standortgerechten Mischwaldes im Anschluss an den o.g. Fichtenforst auf einer Fläche von 2,05 ha mit einer Aufwertung um 2 Wertstufen.

Auf der Ausgleichsfläche Flurstücke 2177/2, 2178 und 2182 Gemarkung Ulm zwischen dem bestehenden Auwald an der Donau und der Wiblinger Allee wird eine Aufforstung eines naturnahen und standortgerechten Auwaldes auf einer Fläche von 1,59 ha mit einer Aufwertung um 2 Wertstufen durchgeführt.

Dem mit 9,77 ha bezifferten Eingriff werden die Ausgleichsflächen mit den erforderlichen Flächenanteilen zugeordnet. Der genaue Umfang und die Lage der Flächen werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Der Eingriff in den Landschaftshaushalt und das Landschaftsbild kann damit ausgeglichen werden.

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 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.

Zur Zurückhaltung und Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers werden Retentionsgräben und -mulden innerhalb und am östlichen Rand des Plangebietes entsprechend der bestehenden Topographie des Plangebietes festgesetzt. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine Aufweitung des Grabensystems als Sammelmulde ausgebildet. 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. Die Leitungstrasse einschließlich der Schutzbereiche wird als Fläche für Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt und gesichert.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Werbeanlagen und die Einfriedungen.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 16,26 ha	(100,0 %)
davon: Industriegebiet (GI)	ca. 12,76 ha	(78,5 %)
Öffentliche Retentionsflächen	ca. 1,27 ha	(7,8 %)
Straßenverkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca. 2,23 ha	(13,7 %)

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan die Kosten die Neugestaltung des Knotenpunktes auf der Landesstraße L 1165 sowie für den Bau der internen Erschließungsstraßen und der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen.