

Planbereich	Plan Nr.
141.1	35

Stadt Ulm Stadtteil Westen

Bebauungsplan

Gewerbepark Blaubeurer Straße

Erläuterungsbericht

zum Bebauungsplanvorentwurf

Ulm, den 11.11.2020

Bearbeitung:

BfS - Büro für Stadtplanung, Neu-Ulm / Stadt Ulm - SUB III

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt und soll mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

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, zentrenrelevantem Einzelhandel sowie von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Planbereich künftig auszuschließen (siehe unter Punkt 5.3).

Es ist ein Gewerbegebiet geplant. Der Bebauungsplan wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Anlass und Ziel der Planung

Nachdem 2013 das holzverarbeitende Traditionsunternehmen "MOCO", J.A. Molfenter GmbH & Co weitreichende Flächen nördlich der Blaubeurer Straße aufgegeben hat und die Stadt Ulm diese zum Teil erwerben konnte, ergibt sich die Chance, das großräumige Gebiet angesichts immer knapper werdender Gewerbeflächen in Ulm als attraktiven Gewerbebestandort zu sichern, neu zu ordnen und städtebauliche Missstände, die sich über Jahrzehnte entwickelt haben, zu beseitigen.

Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbebestands Blaubeurer Straße durch Schaffung attraktiver Standortbedingungen sowohl für Neuansiedlungen und Verlagerungen von Betrieben aus dem Sanierungsgebiet "Dichterviertel" als auch für Erweiterungen ansässiger Firmen. Zur flexiblen Parzellierung der brachliegenden Flächen ist eine neue Erschließungsachse als Fortführung der Beringerstraße in Richtung Magirusstraße mit einer Seitenerschließung nach Westen vorgesehen. Mit dem Abbruch der maroden Beringerbrücke sowie der absehbaren Aufgabe der Industriegleise im Gebiet eröffnen sich Anpassungs- und Verbesserungsmöglichkeiten an bestehenden Erschließungsflächen der Beringerstraße und Magirusstraße.

Zur Steuerung einer geordneten baulichen, nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung als Gewerbegebiet sowie zur Sicherung der Ziele der Sanierung, die durch Festlegung von Teilflächen des Plangebietes als Sanierungsgebiet bestehen, ist ein Bebauungsplan notwendig. 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.

4. Angaben zur Lage des Plangebietes und zum 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-, Behand-

lungs- 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.

Das Areal ist tagsüber im 20-Minuten-Takt an den öffentlichen Nahverkehr mittels zweier Buslinien angebunden.

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

Flurstücke Nr.:

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

5. Übergeordnete Planungen und Konzepte

5.1 Sanierungsgebiet

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.

5.2 Gewerbestrategie

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. Gemengelagen) der Anteil an gewerblichen Nutzungen zu erhalten. Auf gewerblichen Konversionsarealen sollen abhängig von Lage und Einbindung anteilig Flächen für Gewerbe/ Dienstleistung vorgehalten werden.

5.3 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.

Zusammengefasst gelten folgende Oberziele:

- Konzentration der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche
- Konzentration der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
- Konzentration nicht-zentrenrelevanter Sortimente auf den Einzelhandelsstandort Blaubeurer Straße

Zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung werden gutachterlich zentrale Versorgungsbereiche für die wohnortnahe Nahversorgung festgelegt. Die Blaubeurer Straße gehört weder zu diesen zentralen Versorgungsbereichen noch zu sogenannten sonstigen integrierten Standorten. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, die sich in den vergangenen Jahrzehnten auf Grundlage älteren Baurechts in der Blaubeurer Straße angesiedelt haben, sollten auf ihren Bestand festgeschrieben werden.

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.

Die räumliche Zulässigkeit von großflächigem, nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel soll auf Bereiche entlang der Blaubeurer Straße beschränkt werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben ist dabei eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente zu berücksichtigen. Im Gegensatz dazu sollen in den sonstigen bestehenden Gewerbegebieten bzw. gewerblich geprägten Bereichen in Ulm für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden.

Die Umsetzung des Kommunalen Märktekonzeptes wird sich in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung niederschlagen.

5.4 Vergnügungstättenkonzept

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

Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungstätten (Spielhallen, Wettbüros u.a.) wurden gutachterlich zwei Zulässigkeitsbereiche definiert. Zum einen sind dies im Innenstadtbereich die strukturstarke 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 Vergnügungstätten, 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.

6. Rahmenplanung

Am 30.09.2014 (GD 308/14) wurde im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt ein Rahmenplan beschlossen, welcher eine neue Erschließungsstraße in Verlängerung der Beringerstraße zur Magirusstraße und eine weitere untergeordnete Erschließung nach Westen vorsieht, 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 nach Inbetriebnahme des neuen BHKW spätestens Ende 2022 finden Berücksichtigung.

Auf dieser Grundlage wird zur Steuerung und Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung sowie der anhaltend hohen Nachfrage an gewerblichen Baugrundstücken nun der Bebauungsplan erstellt.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung der vorgesehenen Nutzungen sichergestellt und eine geordnete, nachhaltige Entwicklung ermöglicht. Die Ansiedlung von Gewerbe entspricht den übergeordneten städtebaulichen Zielen der Sanierung und der Gewerbebestategie der Stadt Ulm. Die faktisch bestehenden gewerblichen Strukturen können damit grundsätzlich erhalten und weiterentwickelt werden.

Eine Zonierung und inhaltliche Ausdifferenzierung des Gewerbegebiets wird im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes auf Grundlage der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erarbeitet. Auf diese Weise sollen die übergeordneten städtebaulichen Ziele, die sich aus den vorgenannten Beschlussfassungen ergeben (Kommunales Märktekonzept, Vergnügungsstättenkonzept, Gewerbebestategie), planungsrechtlich gesichert werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Mindestanzahl an Vollgeschossen sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt werden. Mit den noch auszuarbeitenden Festsetzungen soll der Rahmen für die Bebauungsdichte und für städtebaulich-architektonische Aspekte gesetzt sowie der schonende und sparsame Umgang mit Grund und Boden befördert werden.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist grundsätzlich eine abweichende Bauweise vorgesehen. Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen müssen eingehalten werden. Im Unterschied zur offenen Bauweise sollen aber Gebäudelängen über 50 m ermöglicht werden. Inwieweit in stadträumlich relevanten Bereichen wie etwa der Blaubeurer Straße auch geschlossene Bauformen ohne seitliche Grenzabstände zugelassen oder gefordert werden, muss im Zuge des weiteren Verfahrens vertieft werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche soll durch die Festsetzung einer großzügigen Baugrenze bestimmt werden. Baulinien entlang der Blaubeurer Straße sollen eine einheitliche Bauflucht sichern und dem Straßenraum eine räumliche Fassung geben.

7.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanlagenplanung wurde durch die Hauptabteilung VGV, Sachgebiet Verkehrsplanung in einem europaweiten Vergabeverfahren öffentlich ausgeschrieben und die Leistungen nach Prüfung und Bewertung der Angebote an das Büro Obermeyer Planen + Beratern GmbH, Karlsruhe vergeben (Vergabebeschluss FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt GD 343/18).

Die Vorentwurfsplanung wurde mehrfach angepasst, nachdem sich Möglichkeiten zur Grundstücksarrondierung im Bereich der Beringerstraße infolge des Rückbaus der Beringerbrücke inklusive der Brückenwiederlager sowie infolge einer Anpassung des Kreuzungsbereichs Blaubeurer Straße / Magirusstraße durch den Wegfall des Gleisanschlusses für die Fernwärme Ulm GmbH spätestens Ende 2022 (siehe 7.8) ergeben haben.

Der aktuelle Entwurfsstand der Verkehrserschließung ist im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt und muss im nächsten Verfahrensschritt finalisiert werden.

Das Gebiet wird über eine neue Haupterschließungsachse zwischen dem Kreuzungspunkt Blaubeurer Straße/ Magirusstraße auf der einen und der Verlängerung der Beringerstraße auf der anderen Seite erschlossen. Zudem ist eine untergeordnete Erschließungsstraße durch das Gebiet nach Westen geplant, die gegenüber der Einfahrt zum Blautalcenter in die Blaubeurer Straße einmündet. Zum Ausbau der Radwegeachsen werden fahrbahnbegleitend, beidseitig der Straßen Radfahrstreifen angeordnet.

Die erforderlichen Stellplätze für die Gewerbebetriebe sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Öffentliche Stellplätze werden für PKW als Längsparker auf der Nordseite der Erschließungsstraßen vorgesehen und in regelmäßigen Abständen durch Baumpflanzungen unterbrochen. So kann im Norden, von der Fahrbahn getrennt, ein Fußweg angeordnet werden. Im Bereich der Haupterschließungsstraße ist auf der Südseite fahrbahnbegleitend ein Fußweg geplant, wohingegen im Bereich der Seitenererschließungsstraße auf der Südseite aufgrund der gegebenen Grundstücksparzellierungen kein Fußweg notwendig wird.

Die Anschlüsse an die Blaubeurer Straße sowie an die Beringerstraße erfordern umfangreiche Anpassungsmaßnahmen an den Verkehrsknoten. In der Beringerstraße ist ein Kreisverkehr vorgesehen, über den auch die Anbindung an das FIBA und eine weitere Zufahrt zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn sichergestellt werden kann.

Durch den Aus- und Umbau der vollsignalisierten Kreuzung Blaubeurer Straße / Magirusstraße ist die Zufahrt von der Blaubeurer Straße zu dem bestehenden Schnellrestaurant nicht mehr möglich. Eine neue, gegenüber dem Ist-Zustand verbesserte Zu- und Abfahrt wurde bereits kommuniziert und in die Planung aufgenommen.

Der Planumgriff umfasst zudem einen Teilbereich der Magirusstraße. Mit dem künftigen Entfall der Gleise zur Fernwärme Ulm GmbH besteht die Möglichkeit, durch Anpassung des Querschnittes, beidseitig der Magirusstraße Radfahrstreifen anzuordnen.

Die "kleine" Blaubeurer Straße wird als untergeordnete Erschließungsstraße beibehalten und überplant.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Zielsetzungen für das Plangebiet werden sich im Zuge der weiteren Ausarbeitung in den Festsetzungen des Bebauungsplans niederschlagen:

- Festsetzung einer Randeingrünung im Norden zur Bahn als Ruderalfläche

- Festsetzung von Flächen für Verkehrsgrün mit Baumstandorten entlang der neu geplanten Erschließungsstraßen
- Festsetzung von Baumstandorten
- Festlegung von Arten- und Sortenlisten für die Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern
- intensive und extensive Begrünung von Flachdächern.

7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren erstellt und in der Begründung (Umweltbericht, Eingriffs- / Ausgleichsbilanz) dargestellt werden. Ggf. erforderliche Kompensierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen zeichnerisch und textlich aufgeführt werden und dem Bebauungsplan im weiteren Verfahren direkt zugeordnet.

7.7 Spezieller Artenschutz

Das Büro AGL- Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie Ulm wurde mit einem Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG beauftragt. Die zoologische Erhebung umfasst die Erfassung von Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und Heuschrecken im Zeitraum zwischen Mai und Oktober 2017. Aktuell ist die AGL mit einer Nachbegehung beauftragt, um zu prüfen, ob wesentliche Veränderungen in der Zwischenzeit eingetreten sind, wobei das Ergebnis noch nicht vorliegt.

7.7.1 Kurzzusammenfassung der zoologischen Erhebung 2017

Brutvögel wurden an Gebäuden und Saumstrukturen vor allem am Nordrand des Plangebiets festgestellt.

Im Inneren der leer stehenden Gebäude auf dem ehemaligen Areal der Firma Moco wurden regelmäßig vereinzelte Fledermäuse nachgewiesen. Die Quartiersnutzung in bestimmten Gebäudeteilen ist durch Funde von Fledermausexkrementen belegt. Eine Wochenstube (Fortpflanzungsquartier) wurde nicht gefunden, konnte aber für die Zwergfledermaus nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Reptilien wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen.

Aufgrund der strukturellen Ausstattung und früherer Nachweise im angrenzenden Güterbahnhof erscheint ein gelegentliches Auftreten der Zauneidechse innerhalb des Untersuchungsgebiets möglich. Die Heuschrecken-Nachweise beschränken sich auf die unversiegelten Flächen von Schotterflächen oder Gleiskörpern mit Initialvegetation und Ruderalvegetation mit Gehölzaufwuchs v.a. im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets entlang des Bahngeländes, zwischen der südlichen "Offenen Halle" und der Boulderhalle (Blaubeurer Straße 100) sowie entlang der Industriegleise.

Bei einer vegetationskundlichen Begehung wurden keine streng geschützten Pflanzen nachgewiesen.

7.7.2 Minderung von Eingriffen und Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen

Zur Minderung der Eingriffstiefe und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen werden Maßnahmen vorgeschlagen:

- Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel

Da an Gebäuden brütende Vogelarten wie Hausrotschwanz, Mauersegler, Mehlschwalbe und Haussperling festgestellt wurden und Fledermäuse zumindest einzelne Hallen als Quartier nutzen, sollte der Abriss der Gebäude außerhalb der Fortpflanzungszeiten beider Tiergruppen erfolgen.

Als Ersatz von Brutplätzen und Quartieren an Gebäuden werden CEF - Maßnahmen, also Maßnahmen die mindestens ein Jahr, wenn möglich mehrere Jahre vor dem Eingriff stattfinden, empfohlen. Für den Verlust von Nistmöglichkeiten für Vögel sollen an Bauwerken, die Möglichkeit zu freiem Anflug bieten, im Nahbereich mehrere Nisthilfen für Mauersegler und Mehlschwalben angebracht werden. Ebenso können für Fledermäuse Kästen im Vorfeld des Abrisses aufgehängt werden. Da zumeist nicht alle angebotenen Nistmöglichkeiten oder Quartiere angenommen werden, wird empfohlen 20 Nisthilfen für Vögel (Mauersegler, Mehlschwalbe, Hausrotschwanz) und 20 Fledermauskästen an geeigneter Stelle zu exponieren.

Neben den vorgenannten CEF-Maßnahmen gibt es weitere Möglichkeiten, besonders im Hinblick darauf, dass die bauliche Entwicklung des Areals voraussichtlich mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird. So können neue "Quartiere" für Vögel und Fledermäuse in die entstehenden Gebäude integriert werden. Für Mauersegler und Hausrotschwänzchen können beispielsweise Niststeine in die neue Gebäudesubstanz eingefügt werden.

Im Zuge der Altlastensanierung des sogenannten Braun-Areals, nördlich der "kleinen" Blaubeurer Straße wurden im Zuge des Abbruchs der Gebäudesubstanz bereits Artenschutzersatzmaßnahmen durch die Anbringung von 14 neuen Fledermauskästen, 2 Mauersegler-Nistkästen sowie 1 Sperlings-Nistkasten durchgeführt. Die Maßnahmen erfolgten unter ökologischer Baubegleitung und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Hallen im westlichen Bereich Blaubeurer Straße 106 und 96/1 werden vorläufig noch nicht abgebrochen, da sie als Flächen für Lagerung und Sortierung von Abbruchmaterial der Beringerbrücke vorgesehen sind.

- Schutz naturnaher Strukturen / Neupflanzung von Bäumen und Anlage von Grünflächen

Der Großteil des Gebietes ist bereits versiegelt. Es wird empfohlen, die wenigen vorhandenen unversiegelten Brachflächen sowie die Gehölzsäume als Lebensraum für Heuschrecken und Vögel in ihrem Zustand zu belassen. Dies betrifft besonders die Brach- und Ruderalfläche sowie die Gehölzstrukturen im Bereich der geplanten Gebietszufahrt in Verlängerung der Beringerstraße sowie die Ruderalflächen entlang der Grenze zu den Bahnanlagen. Diese bahnnahen Ruderalflächen bieten Lebensraum für eine Population der in Deutschland stark gefährdeten Blauflügeligen Sandschrecke (*Sphingonotus caeruleus*). Die wenigen bestehenden Bäume am Südrand des Plangebietes sollten möglichst erhalten werden.

Bei der Neuanpflanzung von Bäumen sollten standorttypische Arten gewählt werden. Für die Gestaltung von Grünflächen sollte die Etablierung von heimischer Flora auf möglichst magerem Substrat angestrebt werden, um die Entwicklung von Insekten zu fördern.

- Weitere Maßnahmenempfehlungen der AGL Ulm

Neben Nistmöglichkeiten an Gebäuden können weitere Lebensräume bzw. Habitat-elemente geschaffen werden, z.B. durch Dachbegrünungen, aber auch durch Fassadenbegrünungen z.B. mittels Rankgerüste. Fassadenbegrünungen ermöglichen weitere Nistmöglichkeiten für Freibrüter, wie z.B. Amsel, Mönchsgrasmücke oder Rotkehlchen. Zudem hat die Fassadenbegrünung eine positive bauliche Wirkung, da u.a. Temperaturschwankungen oder Schlagregen an der Fassade vermindert werden kann, was letztendlich die Haltbarkeit der Fassade verlängert. Intensive Dachbegrünungen mit Bodenauflagen von ca. 10 cm können einen wichtigen Baustein zur Klimatisierung eines Gebäudes sein und

gleichzeitig in hoher Lage einen Platz für naturnahe Blühflächen bieten. Eine extensive und intensive Dachbegrünung ist kombinierbar, ohne die Baukosten wesentlich zu erhöhen. Freiflächen sollten nicht versiegelt werden; z.B. helfen Pflaster mit Gittersteinen die Kanalisation zu entlasten und ermöglichen das Aufkommen von Ruderalvegetation. Schwalben benötigen lehmige Pfützen zum Bau ihrer Nester an Gebäuden, was durch wassergebundene Flächen mit dünner Schotterauflage befördert werden kann.

Statt die Freiflächen mit Zierrasen oder Bodendeckern zu umgeben, sollte auf die kostengünstige Sukzession vertraut werden, die zunächst Ruderalfluren und nachfolgend rückschnittverträgliche Gehölze hervorbringt. Aber auch gärtnerisch gestaltete blumenbunte Anpflanzungen können einen Beitrag für die Artenvielfalt in einem Gewerbegebiet leisten. Die Dachentwässerung kann in Versickerungsbereiche mit Tümpel eingeleitet werden und somit kleine aquatische Lebensräume und Badestellen für Vögel bieten.

Der Gutachter weist darauf hin, dass die geschilderten Maßnahmen nicht zu gering bewertet werden dürfen, da die Art der Freiflächengestaltung auch die spätere Verfügbarkeit von Nahrung z.B. für Vögel oder Fledermäuse bestimmt.

Generell wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen, die die Bauherrschaft über Umsetzungsvarianten informiert und berät und die den Neubau zwecks Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange begleitet.

7.7.3 Schlussfolgerung

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass Maßnahmen zur Minderung der Eingriffstiefe und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG notwendig sind. Die Studie kommt zum Ergebnis, dass die Planung aus Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG im Zusammenhang mit den dargestellten Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich keine Verbotstatbestände bewirkt.

7.7.4 Bauleitplanung

Durch die Bauleitplanung wird im Regelfall noch nicht gegen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG verstoßen, die sich auf besonders bzw. streng geschützte Arten beziehen. Zur Vermeidung von Zugriffsverboten ist vorgesehen, die folgenden Hinweise im Bebauungsplan aufzunehmen:

- Der Abriss von Gebäuden und Gehölzrodungen sind im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraums sind sämtliche aktuelle und potentielle Vogelbrutplätze sowie Tagesquartiere für Fledermäuse rechtzeitig zu verschließen. Die Maßnahme ist zwingend mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.
- Vor Abriss von Gebäuden und Gehölzrodungen sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss zwingend eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Die Begutachtung und ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

Da ein Belassen der Flächen (siehe zweiter Spiegelstrich unter 7.7.2) in dem empfohlenen Umfang jedoch nicht möglich sein wird, ist im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen, entsprechende Festsetzungen zur Kompensation im Bebauungsplan aufzunehmen, z.B. die Schaffung und Entwicklung erweiterter Ruderalflächen entlang der Bahnanlagen durch eine Entsieglung von Flächen und einem Aufbringen von sandigem Substrat, so dass magere, trockene und vegetationsarme Lebensräume für die Blauflügelige Sandschrecke entwickelt werden können. Für den Abbruch von Gehölzstrukturen und der Entfall von bestehenden Bäumen muss ein adäquater Ersatz erfolgen. Im Rahmen der Eingriffs-/ Aus-

gleichsbilanzierung erfolgt dazu eine Quantifizierung und Qualifizierung und eine Festlegung von event. notwendigen Ersatz- bzw. Kompensationsmaßnahmen.

Die Empfehlungen des Gutachters werden im weiteren Verfahren auf Umsetzbarkeit geprüft. Es ist vorgesehen, Auflagen und Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen zu integrieren.

7.8 Stammgleis I (Westgleis)

Im Gebiet befindet sich auf städtischer Fläche ein Industriegleis-Anschluss von den nördlich gelegenen Bahnanlagen des Rangierbahnhofs zum Gelände der Fernwärme Ulm GmbH (FUG) an der Magirusstraße. Über das Stammgleis I in der Magirusstraße wurden über verschiedene Nebenanschlüsse ehemals zahlreiche anliegende Gewerbebetriebe bis über die Einstein- und Söflingerstraße hinaus angedient.

Die FUG ist heute der letzte Anschlussnehmer. Mit dem Bau des Blockheizkraftwerkes (BHKW) im Bereich des Kohlelagers der FUG entfällt künftig der Gleisanschluss für Kohlelieferungen per Wagon. Das Gleis wird nach Angaben der FUG voraussichtlich Ende 2021, spätestens jedoch Ende 2022 mit Inbetriebnahme des BHKW obsolet.

Sobald der Gleisanschluss nicht mehr benötigt wird, wird durch die Stadt ein Rückbauantrag beim RP Tübingen, Referat 24 gestellt. Erst nach positivem Bescheid kann die geplante Haupterschließungsstraße zwischen Behringerstraße und Magirusstraße sowie der Knotenpunkt Blaubeurer Straße/ Magirusstraße in dem vorgesehenen Umfang erstellt werden.

7.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Verkehrsgeräuschen; im Wesentlichen von der Blaubeurer Straße sowie von den nördlich gelegenen Bahnanlagen. Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes soll ein Lärmschutzgutachten erstellt werden.

7.10 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung der SWU Netze angeschlossen. Fernwärme der FUG sowie Gasnetz der SWU sind vorhanden. Die Wirtschaftlichkeit wird im weiteren Verfahren mit den Wärmeversorgern geklärt.

7.11 Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes ist im modifizierten Mischsystem angedacht. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen soll in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Für einen Brand- oder Leckagefall ist eine Löschwasserrückhaltung auf dem Betriebsgelände erforderlich.

Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten.

Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

7.12 Altlasten

Der relevanteste Altlastenfall, der zwingender Dekontaminationsmaßnahmen bedarf, ist der Altstandort AS 00133 (sogen. Braun-Areal), nördlich der "kleinen" Blaubeurer Straße. Hier befand sich das ehemalige Bitumenmischwerk, Blaubeurer Straße 70/1 des teerverarbeitenden Betriebs der Fa. Gebrüder Braun (1881-1983). 1983 wurde das Grundstück durch die Grundstücksgemeinschaft Scheuffele erworben. Unter der Bezeichnung Mocopinus wurde auf dem Gelände ein Hobelwerk betrieben, welches 2013 geschlossen wurde. Mit Kaufvertrag vom 07.12.2016 ging der Altstandort 00133 in den Besitz der Stadt Ulm über. Durch den ursprünglichen Betrieb der Fa. Gebrüder Braun kam es zu massiven Boden- und Grundwasserverunreinigungen. Die Hauptschadstoffe im Boden und Grundwasser sind polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK, Teeröle), aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) und Mineralölkohlenwasserstoffe. Grundwasseruntersuchungen haben gezeigt, dass die Grundwasserverunreinigungen bis in das Karst-Grundwasserstockwerk reichen. Der Baubeschluss zur Altlastensanierung erfolgte im Gemeinderat am 18.12.2019 (GD 479/19). Die Boden- und Grundwassersanierung hat begonnen.

Aufgrund der gewerblichen Vorprägung des gesamten Areals mit einer über 100jährigen Historie bestehen verschiedene Altlastenstandorte und -verdachtsflächen.

Ein großflächiger Bereich 03660-002 westlich der neuen Haupterschließungsstraße ist mit dem Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf B=Entsorgungsrelevanz bewertet. Im Zuge von Aushubmaßnahmen ist daher mit erhöhten Entsorgungskosten für das Aushubmaterial zu rechnen.

Ebenfalls mit B=Entsorgungsrelevanz sind der Altlastenstandort AS 03475 auf den Flst. 1567/ 5, 1567/10 und 1566, AS 03347 auf den Flst. 1567/ 2 und 1567/8, AS 00716 auf Flst. 1567/ 7 und AS 00857 auf den Flst.1575/ 1, 1575 und 1601/1 bewertet.

Der AS 00858 im Bereich des Flst. 1569 ist mit dem Handlungsbedarf Orientierende Untersuchung bewertet.

7.13 Kampfmittel

Eine multitemporale Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg vom August 2018 ergab, dass das gesamte Areal bombardiert wurde und daher generell mit Kampfmitteln zu rechnen ist.

Eine Oberflächensondierung ist nach Abbruch versiegelter Flächen ab gewachsenem Boden zwar möglich; diese würde für das Plangebiet jedoch keine Sicherheit bringen, da durch die vorhergehenden Nutzungen zu viele Störungen im Erdreich bestehen (Leitungen, Kanäle usw.) und eventuell Bombenblindgänger in tieferen Bereichen vorzufinden sein könnten. Die Erkundung auf mögliche Kampfmittel muss daher im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und der jeweiligen Baumaßnahmen erfolgen.

7.14 Geotechnik / Boden- und Wasserschutz

Es werden im Zuge von Planungen oder vor Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro notwendig bzw. empfohlen.

Im Vorfeld von Arbeiten sollte ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

7.15 Seveso-Betrieb Magirusstraße 7 - 9

In der Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich ein der Störfallverordnung unterliegendes Düngemittellager, Magirusstraße 7 - 9. Die Stadt Ulm hat mit Datum vom 29.11.2017 ein Gutachten zum angemessenen Sicherheitsabstand gemäß § 50 BImSchG zu dem Gefahrgutlager in Auftrag gegeben und mit dem Regierungspräsidium abgestimmt. Ergebnis ist, dass ein Sicherheitsabstand von 144 m von der Lagerstelle aus besteht. Innerhalb des Sicherheitsabstandes befinden sich lediglich Verkehrsflächen des Plangebietes. Auswirkungen auf die Gewerbeflächen sind damit nicht verbunden.

7.16 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden im Zuge der weiteren Ausarbeitung örtliche Bauvorschriften für die Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen nach § 74 der LBO Baden-Württemberg als eigenständiger Satzungs- teil festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Ausgestaltung der Baukörper, der Dachgestaltung als Flachdach und der Fassadengestaltung (Oberflächenbeschaffenheit und Hel- ligkeit aufgrund stadtklimatischer Anforderungen; Hinweise zu Vogelschlagrisiko), der Stellplätze, der Freiflächen, der Werbeanlagen und den Einfriedungen (Hecken, Zäune).

Des Weiteren sind Regelungen angedacht für:

- Fassadenbegrünung
- Photovoltaik für Neubauten in Anlehnung an die gesetzlich in Kraft tretende Verpflich- tung ab Januar 2022 für gewerbliche Dachflächen und Stellplatzflächen mit mehr als 75 Parkplätzen.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich : ca. 13,12 ha

Die Flächenbilanz wird im weiteren Bebauungsplanverfahren differenziert.

8.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für die Herstellung und Ände- rung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

Den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm entstehen Kosten für die Planung und den Bau der Entwässerungsanlagen. Für die Herstellung der Entwässerungsanlagen wird ein Ent- wässerungsbeitrag nach den Bestimmungen der Satzung über die Stadtentwässerung er- hoben.

Zusätzlich entstehen eventuell Kosten im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- regelung für notwendige Kompensationsmaßnahmen.