

Planbereich	Plan Nr.
200	61

Stadt Ulm Stadtteil Jungingen

Bebauungsplan

"Mergelgrube Teil I"

Begründung zum Bebauungsplan

A. Städtebaulicher Teil

B. Umweltbericht

Ulm, 13.12.2008;

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 Eiselauer Weg an der BAB A8 ist der geplante Standort zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben bestens geeignet ohne wesentlich Störungen und Belastungen von schützenswerten Einrichtungen und Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes zu verursachen.

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 sowie des beabsichtigten, gewerblichen Investitionsvorhabens erstellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben 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 zwei Anschlüssen zur Landesstraße L 1165. Die Verbindung zu den landwirtschaftlichen Grundstücken östlich der Bahnlinie ist seit dem Bau des Umschlagbahnhofes dauerhaft 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 Gelände des Plangebietes.

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes "Donauried/Hürbe" der Landeswasserversorgung.

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 A 8 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), 588, 589, 591 (Teilfläche), 592 (Teilfläche), 593 (Teilfläche), 594 (Teilfläche) und 595 (Teilfläche) der Gemarkung Jungingen und weist eine Fläche von ca. 16,84 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. Das Plangebiet ist dabei in Verbindung mit dem Umschlagbahnhof Ulm-Nord/Dornstadt zur Entwicklung als Güterverkehrszentrum vorgesehen.

Die zukünftige Verkehrserschließung der Gewerbegebiete im Ulmer Norden und damit auch des Plangebietes ist mit einer neuen Anschlussstelle zur BAB A 8 im Bereich des Eiselauer Weges geplant. Dieser Anschluss soll im Zusammenhang mit dem Ausbau der A 8 auf sechs Fahrspuren errichtet werden. Dazu wurde ein Verkehrsgutachten von der Stadt Ulm, dem Landkreis Alb-Donau-Kreis und dem Regierungspräsidium Tübingen in Auftrag gegeben.

Die vorübergehende Erschließung des Gebietes ist von der Landesstraße L 1165 mit einer internen Verteilung über einen Kreisverkehrsplatz vorgesehen. Nördlich des Kreisels ist eine Stickerschließung mit einem Wendepplatz, 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. Durch das vorgesehene, großflächige Vorhaben eines Investors im nördlichen Teil des Plangebietes ist eine Realisierung der Grünzäsuren nicht möglich. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers muss innerhalb des Vorhabengrundstücks erfolgen. 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 Entwurf des Bebauungsplans wird auf Grundlage der Vorgaben des Rahmenplanes sowie des beabsichtigten, gewerblichen Investitionsvorhabens erstellt. Durch das geplante Ansiedlungsvorhaben mit einem Logistikgebäude sowie den zur Verfügung stehenden Grundstücken in städtischem Besitz weicht der Bebauungsplanentwurf 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. 36 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 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des gewerblichen Entwicklungsschwerpunktes im Ulmer Norden dar. Der gesamte 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 sonstige 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.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet erfolgt auf Grund der zu erwartenden Störungen und Beeinträchtigungen durch das Güterverkehrszentrum. Die vorgesehene Ansiedelung von Transport- und Logistikbetrieben verursachen Schwerlastverkehr sowohl zu Tages- als auch zu Nachtzeiten. Das Plangebiet soll dabei ohne wesentliche Nutzungseinschränkungen für die Warenlagerung und –verteilung zur Verfügung stehen.

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.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsangehörige und Bereitschaftspersonen zulässig, die den Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnet sind. Die Wohnungen müssen dabei in die gewerblichen Gebäude integriert werden. Separate Wohngebäude sind damit nicht zulässig. Damit können keine freistehenden Gebäude bzw. angebaute Wohnhäuser entstehen, die später durch Grundstücksteilung in eigenständige Wohngrundstücke überführt werden könnten. Eine darüber hinausgehende Wohnbebauung ist wegen den Belastungen durch Lärmbeeinträchtigungen nicht möglich.

Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit ebenfalls nicht zulässig.

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 gemäß 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 623,0 m ü. NN und im westlichen und südlichen Teilgebiet mit 625,0 m ü. NN festgesetzt.

Die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhen ermöglichen eine Bebauung mit Hochregallagern bis zu 36,0 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.

Das Orts- und Landschaftsbild nördlich der BAB A 8 im Ulmer Norden ist bereits teilweise durch den Umschlagbahnhof Ulm-Nord/Dornstadt geprägt und wird zukünftig auf einer Fläche von mehr als 100 ha durch eine heterogene, gewerbliche Bebauung wesentlich geprägt werden. Eine Ausnutzung der max. zulässigen Gebäudehöhe von 36 m wird dabei nur an einzelnen Punkten im Gesamtgebiet für Hochregallager in Anspruch genommen werden. Durch die vorgesehene, intensive Randeingrünung und dem Verbleib dieser Eingrünungsflächen im Eigentum der Stadt Ulm sowie der punktuellen Ausnutzung der max. zulässigen Gebäudehöhe von 36 m wird der Eingriff in das Landschaftsbild auf ein vertretbares Maß minimiert.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die für das vorgesehene Güterverkehrszentrum erforderlichen Gebäudetypen 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 Baufenster werden mit einer großzügigen Dimensionierung auf Grundlage der vorgesehenen Nutzungen und der entsprechenden Gebäudeformen festgelegt.

5.4 Verkehrserschließung

Zur Gestaltung der zu erwartenden Verkehrsströme im Umfeld der geplanten Gewerbegebiete im Ulmer Norden sowie in Dornstadt wurde ein Gutachten mit der Bezeichnung "Verkehrsuntersuchung Doppelanschlussstelle Ulm-West / Eiselauer Weg und Umfahrung Beimerstetten" von der Stadt Ulm, dem Landkreis Alb-Donau-Kreis und dem Regierungspräsidium Tübingen in Auftrag gegeben. Wesentliche Bestandteile der zukünftigen Verkehrserschließung sind dabei eine neue Anschlussstelle zur BAB A 8 im Bereich des Eiselauer Weges, die Verlängerung des Eiselauer Weges als Kreisstraße zur Kreisstraße K 7302 (Beimerstetter Straße) und die vorge-

sehene Umfahrung von Beimerstetten. Der BAB Anschluss soll im Zusammenhang mit dem Ausbau der A 8 auf sechs Fahrspuren realisiert werden.

Nach dem derzeitigen Planungsstand sind die Baumaßnahmen für den BAB Anschluss ab 2011 bzw. 2012 im Zusammenhang mit dem sechsspurigen Ausbau der Autobahn vorgesehen. Zugleich soll dabei die Straßenverbindung von der neuen Ausfahrt am Eiselaer Weg zum Plangebiet mit einer Brücke über die Eisenbahn realisiert werden. Damit wird eine unmittelbare Erschließung des Plangebietes an die BAB A 8 gewährleistet.

Derzeit liegen erste Zwischenergebnisse der Untersuchung vor, die eine Dringlichkeit des BAB Anschlusses der Gewerbegebiete im Ulmer Norden unterstreichen. Zusätzlich bemüht sich die Stadt Ulm, eine Tonnagebeschränkung auf der L 1165 mit der zuständigen Verkehrsbehörde beim Regierungspräsidium Tübingen zu erreichen, um die Abkürzung des Schwerlastverkehrs über die L 1165 zum Containerbahnhof sowie den Mautausweichverkehr zwischen der BAB A7 und dem geplanten Gewerbegebiet und dem Umschlagbahnhof zu unterbinden.

Die vorübergehende Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße Stelzenacker und die 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 Wendepplatz sowie südlich des Kreisverkehrs mit einer möglichen Weiterführung der Straße über die Bahnlinie Ulm - Stuttgart zu dem geplanten BAB Anschluss Eiselaer 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 Stellplatzanordnung 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 den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Gebietsintern erfolgt die Erschließung über straßenbegleitende Fuß- und Radwege (z.T. einseitig). Durch die geplante Verbindung über die Bahnlinie ist eine Anbindung an das überregionale Wegenetz entlang des Eiselaer Wegs möglich.

Die Flächen innerhalb des Kreisverkehrs, der Wendepplatte 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 und intensive Randeingrünung des gesamten Geltungsbereiches
- interne Durchgrünung mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen und ergänzenden Pflanzgebieten auf den privaten Grundstücken
- Festlegung eines Pflanzgebotes auf den privaten Grundstücksflächen entlang der gesamten Länge der westlichen Plangebietsgrenze zur Bahnlinie
- Festlegung von Pflanzgebieten 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. der Begründung, Umweltbericht, als Eingriffs- / Ausgleichsbilanz dargestellt. Die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergibt einen Ausgleichsbedarf von 10,73 ha m², der außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden muss. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf den städtischen Grundstücken Flurstücke Nr. 2598, 2571 und 2572 der Gemarkung Beimerstetten sowie den Flurstücken 2177/2, 2178 und 2182 der Gemarkung Ulm bereit gestellt.

Auf der Ausgleichsfläche 1, Flurstück Nr. 2598 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 2, Flurstück Nr. 2572 wird ein Fichtenforst zu einem standortgerechten Mischwald auf einer Fläche 1,15 ha mit einer Aufwertung um 1 Wertstufe durchgeführt.

Auf der Ausgleichsfläche 3, Flurstücke 2177/2, 2178 und 2182 der 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. Auf der Ausgleichsfläche 4, Flurstück 2571 der Gemarkung Beimerstetten erfolgt eine Extensivierung der intensiven Ackernutzung als cef – Maßnahme (cef = continued ecological functionality) zur Sicherung der Feldlerchenpopulation.

Dem mit 10,73 ha bezifferten Eingriff werden die Ausgleichsflächen mit den erforderlichen Flächenanteilen zugeordnet. Der genaue Umfang und die Lage der Flächen werden im Rahmen der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen 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.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände nach § 42 BNatSchG, der naturschutzfachlichen Voraussetzung für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 43 Abs. 8 des BNatSchG und eine Überprüfung hinsichtlich der streng geschützten nationalen Arten. Für diese Prüfungen liegt ein naturschutzfachliches Gutachten des Bio – Büro Schreiber vom Dezember 2008 vor. Die gutachterliche Prüfung erfolgte mangels ausreichender Vorlaufzeit anhand einer Potentialabschätzung.

Mit Ausnahme der Feldlerche können Betroffenheiten entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vermieden werden. Der Brutraumverlust für die Feldlerche wird durch Bewirtschaftungsextensivierung auf der Ausgleichsfläche 4 kompensiert.

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. Die Abwirtschaftung des Überlaufes nach starken Regenereignissen erfolgt über einem Durchlass unter der Landesstraße L 1165 in das Grabensystem östlich des Plangebietes und wird im Rahmen der Ausführungsplanung konkret festgelegt und dimensioniert.

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. 18,72 ha	(100,0 %)
davon: Gewerbegebiet (GE)	ca. 15,49 ha	(82,7 %)
Öffentliche Grünflächen	ca. 1,42 ha	(7,6 %)
Straßenverkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca. 1,81 ha	(9,7 %)

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.