



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Datum 06.03.2023

Geschäftszeichen SUB III-Ri

Beschlussorgan Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm Sitzung am 30.03.2023 TOP

Behandlung öffentlich SUN 003/23

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wärmespeicher Heizkraftwerk Magirusstraße"  
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Textliche Festsetzungen, Entwurf	(Anlage 3)
1	Begründung, Entwurf	(Anlage 4)
1	Umweltbericht, Entwurf	(Anlage 5)
1	Artenschutzrechtliche Prüfung vom 06.03.2023	(Anlage 6)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan, Entwurf vom 06.03.2023	(Anlage 7)
1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung	(Anlage 8.1-8.5)

### Beschlussvorschlag:

- Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen "Wärmespeicher Heizkraftwerk Magirusstraße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von dem Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu Ulm vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.

Mitzeichnung: Neu-Ulm

Mitzeichnung: Ulm

Organisationseinheit Datum Unterschrift  
OB Albsteiger

Organisationseinheit Datum Unterschrift  
OB Czisch

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Christ

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

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

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41).

### **3. Geltungsbereich**

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

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

### **4. Änderung bestehender Bebauungspläne**

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

### **5. Verfahrensübersicht**

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 13.12.2022
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Regierung von Schwaben am 17.01.2023 sowie in der Südwestpresse am 21.01.2023
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange durch Auslegung bzw. Anhörung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 30.01.2023 bis einschließlich 13.02.2023
- d) Öffentliche Informationsveranstaltung am 02.02.2023

### **6. Wesentliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf**

#### **6.1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Es wurden keine schriftlichen Stellungnahmen vorgebracht.

Am 02.02.2023 fand vor Ort in den Räumlichkeiten der FUG eine öffentliche Informationsveranstaltung der Verwaltung statt. Der Einladung sind ca. 40 Bürgerinnen und Bürger sowie Vertreter der Gemeinderatsfraktionen gefolgt. Nach einer Einführung in die Planung bzw. den Verfahrensablauf seitens der Stadt und technischen Erläuterungen durch die Vorhabenträgerin hatten die Anwesenden Gelegenheit zur Diskussion und für Rückfragen. Der allgemeine Tenor des Forums war positiv und unterstützend. Rückfragen waren vorwiegend technischer Natur. Befürchtungen mit Blick auf Schallemissionen, Anlagensicherheit, Wasserentnahme aus der Blau oder Preisentwicklung konnten seitens der Vorhabenträgerin beantwortet und ausgeräumt werden.

## **6.2. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TöB)**

Folgende 5 Stellungnahmen der TöB flossen in die Abwägung ein:

- SUB V
- Regierungspräsidium Tübingen
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

Die Untere Umwelt- und Naturschutzbehörde (SUB V) begrüßt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinsichtlich dessen Beitrags zum Klimaschutz, weist allerdings auf die Veränderung der Stadtsilhouette durch die Errichtung des Turmes hin. Es wird angeregt, die Fassade des Turmes so zu gestalten, dass Themen wie Vertikales Grün und Nistmöglichkeiten für Vögel sowie eine artenfreundliche Farbgebung berücksichtigt werden.

Das Regierungspräsidium Tübingen (Raumordnung/Bauleitplanung) regt angesichts der Höhe des Turmes den Belang Ortsbild in die Abwägung einzustellen.

Die Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU) bitten um Beachtung der Abwassersatzung der Stadt Ulm sowie weiterer Regelwerke, Vorgaben und Hinweise, die die Ausführungsplanung und Umsetzung des Vorhabens betreffen.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau bringt Hinweise zur Geotechnik und zum Grundwasser vor. Sachverhalte, die den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans betreffen, werden nicht vorgebracht.

Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) weist darauf hin, dass der Umgebungsschutz des Ulmer Münsters gewährleistet werden muss und weist auf dessen potentielle optische Beeinträchtigung infolge des Wärmespeichers in Bezug auf die Nah- und Fernwirkung hin. Weitere Anregungen betreffen wesentliche Sichtachsen, die mit einer Sichtbarkeitsanalyse erörtert werden könnten. Verwaltung und Vorhabenträgerin befinden sich mit dem LAD im Austausch. Aussagekräftige Unterlagen über die Auswirkungen des Wärmespeichers auf die Stadtsilhouette und wesentliche Sichtachsen wurden dem LAD zwischenzeitlich zur Verfügung gestellt. Eine weitere Stellungnahme erfolgt im Rahmen des förmlichen Verfahrens.

## **7. Sachverhalt**

### **7.1. Flächennutzungsplan**

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

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

### **7.2. Bestand**

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

Bereits 1910 wurde in der Einsteinstraße das erste Dampfkraftwerk errichtet und der Standort über die Jahrzehnte immer weiterentwickelt und für die Fernwärmeversorgung der Stadt Ulm ausgebaut. Bis in die 90er Jahre wurden hauptsächlich die fossilen Brennstoffe Steinkohle, Erdgas und Öl eingesetzt.

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

### **7.3. Vorhabenplanung**

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Wärmespeichers mit einer geplanten Höhe von ca. 76 m und einem Durchmesser von ca. 25 m sowie eines ca. 5m hohen Anbaus für Polsterdampferzeuger und Schaltanlagen auf der von einer Mauer umgrenzten Kohlelagerfläche. Die Höhe des Speichers ergibt sich aus dem notwendigen Mindestdruck an der Übergabestation Böfingen im Osten der Stadt. Um auf unerwartete bauliche Änderung in der weiteren technischen Planung und Detaillierung reagieren zu können sowie aus Gründen der betrieblichen Notwendigkeit, werden im Bebauungsplan Maximalwerte von 80 m Höhe und 28 m Durchmesser festgesetzt.

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

Durch den Wärmespeicher lassen sich bis zu 25% der fossilen Energieträger einsparen und durch erneuerbare Energien wie z.B. Hackschnitzel ersetzen. Dies führt auch zu einer Reduktion der Treibhausgasemissionen von bis zu 100.000 Tonnen in 20 Jahren, was 5.000 Tonnen pro Jahr entspricht. Zudem erhöht sich auch der sehr gute Primärenergiefaktor der Ulmer Fernwärme.

#### **7.4. Bebauungsplan**

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren gemäß BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von circa 1.431 m<sup>2</sup> auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

##### Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Wärmespeicher“

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

##### Maß der baulichen Nutzung

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

##### Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenzen

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

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

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

#### **7.5. Fassadengestaltung**

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

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

Das Verfahren wird eng durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm begleitet. Es soll eine für das Stadtbild verträgliche Bauwerksgestaltung gefunden werden. Angestrebt wird eine Gestaltqualität, die im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten der größtenbedingten Präsenz im Stadtraum angemessen Rechnung trägt ohne eine zu große Dominanz in der Stadtsilhouette zu entfalten. Zur Umsetzung und Qualitätssicherung werden

entsprechende vertragliche Regelungen in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

## **8. Kosten**

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

## **9. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange**

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

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht während der dort üblichen Dienstzeiten öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden.

Parallel dazu sollen nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.

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