



Sachbearbeitung SUB III - Städtebau, Baurecht I (Innenbereich), Denkmalschutz, Prüfamf für Baustatik  
Datum 22.02.2010  
Geschäftszeichen SUB III-Li  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Sitzung am 16.03.2010 TOP  
Bau und Umwelt  
Behandlung öffentlich GD 093/10

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Biomasseheizkraftwerk Ulm II"  
- Empfehlung an den SUN: Erneuter Auslegungsbeschluss -

**Anlagen:**

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf der textlichen Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf der Begründung	(Anlage 4)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan: Entwürfe Freiflächengestaltungsplan, Erschließungsplan, Modell	(Anlage 5.1-5.3 )

**Antrag:**

1. Dem Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm (SUN) zu empfehlen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Biomasseheizkraftwerk Ulm II" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 24.02.2010 sowie die Begründung vom 24.02.2010 erneut öffentlich auszulegen.

Jescheck

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 3.C 3.LI.OB.VGV/VP</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für eine Teilfläche des ehemaligen Evobus-Areals an der Magirusstraße für ein zweites Biomasseheizkraftwerk der Fernwärme Ulm GmbH.

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3 Satz 2, § 2 Abs. 1 § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zul. geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2009

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Teil von Flurstück Nr. 1668/2, 1671/2 und 1683 auf Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

Das Plangebiet ist ca. 1,3 ha groß.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt:

- Bebauungsplan Nr. 141.2 / 15 „Magirusstraße (Kässbohrer)“, genehmigt am 26.05.1955
- Bebauungsplan Nr. 141.2 / 13 „Beim Bscheid zwischen Magirus und Hindenburg-ring“, genehmigt am 04.12.1950

### 5. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 1668/2 befindet sich derzeit in Besitz der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH. Es soll an die FUG verkauft werden.

Flurstück 1671/2 und 1683 gehören bereits der FUG.

### 6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsverbandes Ulm/Neu-Ulm vom 17.04.2007 (siehe Niederschrift Nr. 2)
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 19 vom 10.05.2007, im Amtsblatt der Stadt Neu-Ulm Nr. 9 vom 04.05.2007 und im Amtsblatt der Regierung von Schwaben Nr. 8 vom 08.05.2007.
- c) Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 28.08.2007 bis einschließlich 28.09.2007.

- d) Das Bebauungsplanverfahren wurde nach der öffentlichen Auslegung nicht weiter geführt. Die wirtschaftliche Durchführbarkeit des Vorhabens konnte von der Vorhabenträgerin Fernwärme Ulm nicht mehr gewährleistet werden, da aufgrund der Novellierung des Erneuerbaren Energien Gesetz (EEG) im Jahr 2008 die Vergütungssätze für den Einsatz von Biomasse abgesenkt wurden. Konsequenz war, den ehemals großen Biokessel zu einem kleineren um zu planen.

## 7. Sachverhalt

### 7.1 Neuplanung

Das bereits bestehende Heizkraftwerk in der Magirusstraße 21 dient der bedarfsorientierten und langfristigen Erzeugung von Fernwärme. Zur Deckung des Fernwärmebedarfs plant die Vorhabenträgerin nördlich angrenzend auf dem ehemaligen EvoBus-Areal ein zusätzliches Biomasseheizkraftwerk mit einer Feuerungswärmeleistung von 25 MW.

Abweichend des Verfahrensstandes aus dem Jahr 2007 soll das Biomasseheizkraftwerk weiter westlich angeordnet werden; zudem wird daneben eine Lagerhalle geplant, die als Werkstatt-Halle bzw. zur Montage von Fernwärmerohren dienen soll.

Erschlossen wird das Biomasseheizkraftwerk II über die Magirusstraße im Bereich des Biomasseheizkraftwerk I. Die Anliefermenge wird sich werktags auf ca. 14-15 Lkw (bzw. 12-13 Lkw gemittelt über alle Tage des Jahres) belaufen, zusätzlich werden im Durchschnitt täglich ca. 0,5 Lkw und Pkw für die Lagerhalle notwendig sein.

Die Architekturgestalt des Biomasseheizkraftwerk I soll auch für das neue HKW angewendet werden.

Aufgrund der veränderten Lage der Baukörper ergibt sich auch eine differenzierte Planung der Freiflächen. Zur Einfassung des Grundstückes wird ein 5 m breiter Streifen im Norden und Osten des Planungsgebietes -teilweise als private Grünfläche- mit einem Pflanzgebot festgesetzt.

Die Anlage soll nach BImSchV genehmigt werden.

### 7.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die unter Punkt 4 aufgeführten Bebauungspläne ermöglichen keine Zulässigkeit des Vorhabens; daher muss eine planungsrechtliche Sicherung durch einen neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Projekt erfolgen. Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt.

Im Bebauungsplanentwurf sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,8  
Zulässige Gebäudehöhen differenziert nach unterschiedlichen Grundhöhen:
  - östlicher Bereich max. 495,50 m ü. NN (15 m)

- westlicher Bereich max. 510,50 m ü. NN (30 m)

Innerhalb des Kraftwerksbereiches:

- Kesselhaus und LUKO (Luftgekühlte Kondensator) max. 520,50 m ü. NN (40 m)

- 2 Schornsteine max. 540, 50 m ü. NN (60 m)

- Bauweise: abweichende Bauweise, offen, Gebäudelängen nicht begrenzt
- überbaubare Grundstücksflächen: mit Baugrenzen
- Grünflächen: als private Grünfläche
- Anpflanzungen: mit Pflanzmaßnahmen nach Anzahl/Qualität

### 7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro SCG Architekten hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Biomasseheizkraftwerk Ulm II" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.02.2010 erarbeitet, die mit der beiliegenden Begründung vom 24.02.2010 erneut öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt werden können.

8. Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und dem Satzungsbeschluss beigelegt.