

Planbereich	Plan Nr.
<b>250</b>	<b>18</b>

Stadt Ulm Stadtteil Donaustetten

# **Bebauungsplan**

"Nahversorgungszentrum Beim Brückle"

## **Begründung zum Bebauungsplan**

- A. Städtebaulicher Teil
- B. Umweltbericht

Ulm, 25.01.2010;

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) wurde geändert und stellt im Geltungsbereich eine geplante Sonderbaufläche für einen "großflächigen Einzelhandel/Nahversorgung", sowie eine Hauptverkehrsstraße dar.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

In den Stadtteilen Donaustetten und Gögglingen ist die Nahversorgung mit Lebensmitteln derzeit nicht gesichert. Seit der Aufgabe des Lebensmittelgeschäftes im Ortszentrum Riedlen besteht in den beiden Stadtteilen keine Möglichkeit mehr zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes.

Das Ladengeschäft im Ortszentrum hat eine Verkaufsfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> und steht seit dem Jahr 2000 leer. Mehrere Anläufe zur Wiedernutzung mit Lebensmittelgeschäften sind auf Grund der geringen Größe der Verkaufsfläche sowie der Lage des Ladengeschäftes erfolglos geblieben.

Zur langfristigen Sicherung der Versorgung in den beiden Stadtteilen ist ein neuer Standort für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittelmarkt erforderlich. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche gilt grundsätzlich die Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach diese Betriebe sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung oder auf die Ziele der Raumordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Die Stadt Ulm hat zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes die Fa. GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH beauftragt, eine gutachterliche Stellungnahme zu erstellen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Nahversorgungszentrum ist eine Neugestaltung des Knotenpunktes Illerkirchberger Straße / Riedlenstraße / neue Anbindung Nahversorgungszentrum mit einem Kreisverkehr geplant. Zur Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung muss die bestehende Zufahrtsrampe zur B 30 nach Osten verschoben werden. Die neue Verkehrsführung mit Kreisverkehr und Verschiebung der Zufahrt zur B 30 wird in das Plangebiet integriert und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich gesichert.

Für einen Teilbereich des Plangebietes setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 260/31 die öffentliche Verkehrsfläche der Illerkirchberger Straße in ihrer bestehenden Dimensionierung fest. Für den vorgesehenen Bereich des Nahversorgungszentrums und der neuen Verkehrsführung besteht kein Bebauungsplan. Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie die neue Verkehrsführung im Geltungsbereich ist somit nicht zulässig. Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens muss deshalb durch einen Bebauungsplan für das Projekt erfolgen mit einer Festsetzung als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Nahversorgungszentrums einschließlich der geänderten Verkehrsanlagen innerhalb des Plangebiets geschaffen werden.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtteils Donaustetten zwischen der Bundesstraße B 30 und der Illerkirchberger Straße (Landesstraße L 240). Die Grundstücke im westlichen Teilbereich sind derzeit durch die Anschlussrampe der Bundesstraße B30 mit den dazugehörigen Verkehrsgrünflächen genutzt. Östlich angrenzend befindet sich ein "Park- und Ride" Parkplatz mit ca. 15 PKW-Stellplätzen. Im nördlichen Teil liegt parallel zur Illerkirchberger Straße (L240) eine durch Ackerbau genutzte landwirtschaftliche Fläche. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit über einen Feldweg, der auf die Illerkirchberger Straße mündet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 290, 291, sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 286, 287, 288, 292, 303 und 340 der Gemarkung Donaustetten und weist eine Größe von ca. 28.646 m<sup>2</sup> auf.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen, sowie in einem Abstand von rund 100 m von der Sondergebietsfläche die Fahrbahn der autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraße B 30. Im Westen grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen an den Geltungsbereich an. Nördlich des Plangebiets liegt die Bebauung des Wohngebiets "Riedlen", die gegenüber der Illerkirchberger Straße durch einen Lärmschutzwall abgegrenzt ist.

#### **4. Städtebauliche Konzeption**

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des vorgesehenen Nahversorgungszentrums am östlichen Ortsrand von Donaustetten wurde im Vorfeld des Bebauungsplans eine städtebauliche Konzeption erarbeitet. Diese sieht neben der Errichtung des Lebensmittelmarktes eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes Dornhülle vor. Zur Erschließung des Lebensmittelmarktes sowie der potentiellen Wohnbebauung wird im Kreuzungsbereich Riedlenstraße / Illerkirchberger Straße (L240) ein Kreisverkehrsplatz vorgesehen.

Im Zuge der geplanten Neugestaltung mit einem Kreisverkehr im Bereich des Knotenpunktes Illerkirchberger Straße / Riedlenstraße wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Regierungspräsidium Tübingen, Referat Straßenbau, die Zufahrt zur B30 weiter in Richtung Osten verschoben. Diese Verschiebung ist aufgrund der zu geringen Rückstaufläche auf der Illerkirchberger Straße erforderlich. Die derzeit im Bereich des Feldwegs Flurstück Nr. 288 befindlichen "Park- und Ride" Stellplätze sollen westlich des Lebensmittelmarktes realisiert werden. Zur fußläufigen Erreichbarkeit des Plangebiets wurden die bestehenden Geh- und Radwegebeziehungen entsprechend weitergeführt.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes selbst ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) vorgesehen. Die Größe der Verkaufsfläche wird dabei auf max. 1.500 m<sup>2</sup> beschränkt.

Für die Errichtung der Ladengeschäfte wird ein Baufenster mit einer Länge von 78 m und einer Breite von 30 m festgesetzt. Das Baufenster ist auf der Südseite des Plangebietes platziert und gegenüber der künftig vorgesehenen Wohnbebauung durch eine intensive Eingrünung abgegrenzt.

Zur Einbindung der Bebauung des Plangebietes im Zusammenhang mit dem östlich geplanten Wohngebiet wird die zulässige Höhe der Ladengeschäfte auf max. 7,5 m beschränkt. Weiterhin werden Vorgaben zur Gestaltung der Werbeanlagen und der Freiflächen als eigenständiger Satzungsteil der örtlichen Bauvorschriften festgelegt.

Die erforderlichen Stellplätze für das Nahversorgungszentrum werden im Vorfeld des Baufensters zur Illerkirchberger Straße vorgesehen. Die Dimensionierung der Fläche ermöglicht das Anlegen von ca. 125 Stellplätzen. Die Stellplatzanlage wird mit Baumüberstellungen gegliedert. Die Zufahrt zu den Parkplätzen ebenso wie die Anlieferung erfolgt über die neue Erschließungsstraße.

Die Gestaltung der Freiflächen wird mit Baum- und Strauchpflanzungen entlang des nördlichen und südlichen Sondergebietsrandes sowie entlang der neuen Erschließungsstraße mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen festgelegt.

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch die vorgesehene Bebauung wird innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Kompensationsfläche an der Illerkirchberger Straße sowie im Bereich zwischen der neu geplanten Anschlussrampe der Bundesstraße B30 und der Sondergebietsfläche zum Teil ausgeglichen. Zusätzlich ist ein Kompensationsbedarf von 5.700 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Derzeit ist noch nicht festgelegt, welches Ladengeschäft im Nahversorgungszentrum angesiedelt werden soll.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Sondergebiet Nahversorgungszentrum gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als Sondergebiet erfolgt auf Grund der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) sowie ggfs. ergänzenden Ladengeschäften.

Im Sondergebiet Nahversorgungszentrum sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> zulässig. Die Ladengeschäfte des Nahversorgungszentrums sollen vorrangig der Versorgung der Stadtteile Donaustetten, Göggingen und Unterweiler dienen. Zur Sicherung der geplanten Versorgungsqualität werden Sortiments- und Warenbereiche festgelegt. Es sind Waren des Nahrungs- und Genussmittelbereichs sowie Ge- und Verbrauchsgüter des täglichen Bedarfs für die Nahversorgung der Stadtteile Donaustetten, Göggingen und Unterweiler zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die Grundversorgung der aufgeführten Stadtteile sichergestellt.

Es werden Einschränkungen hinsichtlich innenstadtrelevanter Warensortimente für den langfristigen Bedarf festgesetzt, die als Randsortimente maximal 20% der Verkaufsfläche betragen dürfen. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass keine Konkurrenz zur überörtlichen Versorgungsfunktion der Ulmer Innenstadt und des Stadtteilzentrums Wiblingen entsteht.

Die Stadt Ulm hat zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes die Fa. GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH beauftragt, eine gutachterliche Stellungnahme zu erstellen.

Das Gutachten "Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Ulm - Donaustetten" mit Stand vom Oktober 2007 kommt zu dem Ergebnis, dass das Einzugsgebiet des Standortes im wesentlichen die Stadtteile Donaustetten, Göggingen und Unterweiler umfasst. In dem Einzugsgebiet ist derzeit kein zeitgemäßer und wettbewerbsfähiger Lebensmittelmarkt vorhanden.

Die städtebauliche und raumordnerische Beurteilung orientiert sich an den Vorgaben und Kriterien des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg bzw. § 11 Abs. 3 BauGB und dem Regionalplan der Region Donau-Iller.

Bezüglich des Integrationsgebotes wird festgestellt, dass der Standort gut fußläufig erschlossen und für die Bewohner im Einzugsgebiet sehr gut erreichbar ist. Der Standort kann städtebaulich als teilintegriert bezeichnet werden. In der Nähe des bestehenden Stadtteilzentrums Donaustetten stehen langfristig keine geeigneten Flächen für einen großflächigen Lebensmittelmarkt zur Verfügung.

Zum Kongruenzgebot wird festgestellt, dass das Vorhaben kein überörtliches Einzugsgebiet erschließt. Etwa 87 – 88 % des zu erwartenden Umsatzes stammen aus den Stadtteilen Donaustetten, Göggingen und Unterweiler.

Die Beurteilung hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass derzeit vor Ort noch mehrere kleine Lebensmittelgeschäfte am Markt sind, deren Fortbestand auf Grund fehlender Wettbewerbsfähigkeit auch ohne die Ansiedlung eines neuen Anbieters langfristig nicht sichergestellt ist. Zur Gewährleistung einer langfristigen Grundversorgung erscheint es sinnvoll, bereits heute ein angemessenes Angebot zu schaffen. Somit ist grundsätzlich ein Entwicklungspotential im Sinne einer Neuansiedlung vorhanden. Durch die geplante Neuansiedlung kann ein Teil der Kaufkraftabflüsse in die Umlandgemeinden reduziert werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird in Bezug auf die Nachbargemeinden Erbach und Illerkirchberg bzw. die restlichen Stadtteile von Ulm durch die Umverteilungsquote von 6 – 7 % eingehalten.

Sonstige negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO liegen nicht vor. Ebenso sind negative verkehrliche und umweltbezogene Auswirkungen nicht erkennbar.

Zusammenfassend wird in dem Gutachten der GMA festgehalten, dass die Ansiedlung eines Supermarktes die Chance für die südlichen Ulmer Stadtteile bietet, die Grundversorgung ihrer Bevölkerung auf lange Sicht sicherzustellen. Alternativ zu einem Vollsortimenter mit bis zu 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist grundsätzlich auch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit ca. 800 – 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche denkbar. Dadurch könnte die Grundversorgung ebenfalls gesichert werden, sie wäre jedoch einseitiger und weniger hochwertig als durch einen Vollsortimenter.

## **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 wird auf die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,8 begrenzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Oberkante der Gebäudehöhen (OK, Angabe als relative Höhe) als Höchstgrenze festgelegt. Die Gebäudehöhe wird auf das Maß von 7,5 m begrenzt. Die max. zulässigen Höhen werden als relatives Maß in Bezug zur Höhe der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche der neuen Erschließungsstraße definiert.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die für Lebensmittelmärkte erforderlichen Gebäudetypen einschließlich der vorgeschriebenen Dachbegrünung 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. Diese erweiterte "offene" Bauweise ermöglicht die Errichtung eines Baukörpers nach Bedarf der Einzelhandelsfirmen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Es wird ein großzügiges Baufenster auf der Grundlage der erforderlichen Gebäudetypen für Lebensmittelmärkte festgesetzt.

## **5.4 Verkehrserschließung**

Zur Beurteilung der Anbindungsmöglichkeiten des Plangebiets an die Illerkirchberger Straße (Kreisverkehrsplatz, Kreuzungsbereich) sowie des bestehenden und durch das neue Nahversorgungszentrum hinzukommenden Verkehrsaufkommens wurde im Auftrag der Stadt Ulm von der Firma Modus Consult GmbH die verkehrstechnische Untersuchung "Knotenpunkt Illerkirchberger Straße / Riedlenstraße in Ulm - Donaustetten" mit Stand vom 15.02.2009 erstellt.

Die im Rahmen des Gutachtens durchgeführten Verkehrszählungen ergaben eine Knotenpunktbelastung für die Illerkirchberger Straße / Riedlenstraße von rund 1.697 KFZ pro Stunde. Für den Knotenpunkt Illerkirchberger Straße / Anschluss B30 wurden rund 1.835 KFZ pro Stunde gezählt. Zusätzlich kommen durch den Neubau des Nahversorgungszentrums sowie die geplante Wohnbebauung an der Illerkirchberger Straße / Riedlenstraße rund 303 KFZ pro Stunde hinzu.

Um diese zusätzlichen Verkehrsströme aus dem Plangebiet ohne zu lange Wartezeiten (Rückstau) in den fließenden Verkehr der Illerkirchberger Straße einfließen zu lassen, wurden für die Anbindung des Plangebiets zwei Varianten, Kreisverkehrsplatz 4-armig und Kreisverkehrsplatz 5-armig mit integrierter Anbindung der Zufahrt zur Bundesstraße B30 untersucht. Aufgrund der höheren Leistungsfähigkeit und des geringeren Rückstaurisikos auf die Abfahrt der B30 wird ein 4-armiger Kreisverkehrsplatz vorgeschlagen. Dieser weist grundsätzlich eine gute Verkehrsqualität auf, jedoch sind dadurch negative Wechselwirkung mit dem Nachbarknoten Illerkirchberger Straße / Anschluss B30 zu erwarten.

Zur internen Erschließung des Plangebietes wird vom neuen Kreisverkehrsplatz eine Erschließungsstraße so vorgesehen, dass sie das Nahversorgungszentrum unmittelbar anbindet. Eine spätere Verlängerung zur

Erschließung der im Westen vorgesehenen neuen Wohnbauflächen ist dabei bereits eingeplant. Der bestehende "Park und Ride" Parkplatz wird an die neue Erschließungsstraße verlegt und auf ca. 20 Stellplätze vergrößert.

Der bestehende Fuß- und Radweg entlang der Illerkirchberger Straße wird beibehalten und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich des Kreisverkehrs straßenbegleitende Geh- und Radwege mit Querungshilfen vorgesehen. Damit kann eine sichere und verbesserte Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums, insbesondere aus dem Wohngebiet Riedlen erreicht werden. Die Erschließung des Ladenzentrums mit dem öffentlichen Nahverkehr ist durch die Buslinie 22 gewährleistet.

Für den landwirtschaftlichen Verkehr wird ein ergänzender Feldweg am südlichen Rand außerhalb des Plangebietes zwischen der neuen Erschließungsstraße und den bestehenden Feldwegen zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen hergestellt.

Die notwendigen Stellplätze des Nahversorgungszentrums werden ausschließlich auf der Fläche des Sondergebietes nachgewiesen. Die Parkierung erfolgt auf einer unmittelbar an den Markt angrenzenden, ebenerdigen Fläche mit ca. 125 Stellplätzen. Die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolgt über den Kreisverkehr und die neue Erschließungsstraße.

### **5.5 Verlegung des Knotenpunktes Illerkirchberger Straße/Anschluss B 30**

Durch die Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die Illerkirchberger Straße über einen Kreisverkehrsplatz wird eine Verschiebung der Anschlussrampe zur B30 erforderlich. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurde nach dem Bau des Kreisverkehrsplatzes eine Rückstaulänge der östlichen Zufahrt des Kreisverkehrs mit 13 PKW-Einheiten (ca. 78m) ermittelt. Der Knotenpunktstandort liegt mit rund 65m jedoch darunter, weshalb eine Verlegung des Anschlusses der B30 in Richtung Osten notwendig wird.

Mit einer Beibehaltung der bestehenden Anschlussrampe zur B30 an die Illerkirchberger Straße wären somit erhebliche Rückstauprobleme zu erwarten. Um diese negativen Wechselwirkungen der beiden benachbarten Knotenpunkte zu umgehen, wird der Anschluss der B30 um ca. 70 m in Richtung Osten verschoben und entsprechend umgebaut.

Für die zu verschiebende Anbindung an die B 30 wurden drei Varianten (Knotenpunkt im freien Verkehrsfluss, Kreisverkehrsplatz, Lichtsignalanlage) untersucht. Bei Berücksichtigung einer Lichtsignalanlage wird dabei aufgezeigt, dass mit einer 2-Phasenregelung eine gute Verkehrsqualität (Qualitätsstufe B des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, HBS) erreicht werden kann. Eine Ausbildung des Knotenpunktes im freien Verkehrsfluss sowie als Kreisverkehrsplatz wird in der Untersuchung aus Gründen der geringeren Leistungsfähigkeit nicht empfohlen.

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung werden somit der vierarmige Kreisverkehrsplatz im Bereich der Illerkirchberger Straße / Riedlenstraße sowie der in Richtung Osten verschobene Knotenpunkt der Illerkirchberger Straße / Anschluss B30 mit einer Lichtsignalanlage als leistungsfähigste, verkehrliche Maßnahmen vorgeschlagen.

Diese beiden Knotenpunkt-ausbildungen werden auf Grundlage der verkehrstechnischen Untersuchung zur Gewährleistung einer sicheren und reibungslosen überörtlichen Erschließung des Plangebietes in den Bebauungsplan übernommen.

### **5.6 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
- Stärkung der stadtoökologischen Funktionen hinsichtlich Klima- und Wasserhaushalt, Stärkung der Bodenfunktionen und Förderung der standortspezifischen Flora und Fauna
- Festlegung von Pflanzgebieten am nördlichen, südlichen und westlichen Rand des Sondergebietes
- Festlegung eines Pflanzgebotes zur Dachbegrünung
- Festlegung von Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation.

Die im Plangebiet vorgesehenen, internen Ausgleichsflächen an der Illerkirchberger Straße sowie im Bereich zwischen der Fläche des Lebensmittelmarktes und der neuen Zufahrtsrampe zur B30 stärkt neben der Förderung des Artenschutzes das Erscheinungsbild der Orteinfahrt nachhaltig. Der Innenraum des Kreisverkehrs wird zur gestalterischen Aufwertung der Orteinfahrt ebenfalls mit Winterlinden bepflanzt.

### **5.7 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 ca. 5.700 m<sup>2</sup>, der außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden muss. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf den städtischen Grundstücken Flurstück Nr. 173 und 174 der Gemarkung Donaustetten bereit gestellt.

Auf den Ausgleichsflächen wird die Aufforstung von bisher ackerbaulich und als Grünland genutzten Flächen zu Laubwald mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von insgesamt 5.700 m<sup>2</sup> mit einer Aufwertung um 1 Wertstufe durchgeführt. Es wird somit ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild gewährleistet.

### **5.8 Infrastrukturversorgung**

Das Plangebiet wird an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung der SWU angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle außerhalb des Plangebietes. Die Abwasserleitungen innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen errichtet.

### **5.9 Immissionsschutz**

Zur Sicherstellung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse der umliegenden Wohnbebauung wurde im Zusammenhang mit der Umgestaltung der beiden Knotenpunkte Illerkirchberger Straße / Riedlenstraße sowie Illerkirchberger Straße / Anschluss B30 von der Firma Modus Consult GmbH die Lärmuntersuchung "B30 Umbau AS Donaustetten, L 240 Kreisverkehr Riedlenstraße" mit Stand vom 13.03.2009 erstellt. Es wurden für die im Einflussbereich der Straßenbaumaßnahmen liegenden Gebäude die durch den Straßenverkehr verursachten Lärmbelastungen berechnet. Dabei wurde ein Vergleich des gegenwärtigen Ausbauszustands zu der vorgesehenen Planung berücksichtigt.

In Bezug auf die Verlegung der Anschlussrampe der B30 wurde nur die Bundesstraße berechnet, da die Anschlussrampe für sich allein keinen eigenständigen Verkehrsweg darstellt. Bei der Beurteilung der berechneten Immissionen der Anschlussrampe wurde festgestellt, dass die Veränderungen der Lärmsituation nur sehr gering sind und weit unterhalb der Wahrnehmungsgrenze liegt. Generell ist mit einem Rückgang der Lärmbelastung an den umliegenden Gebäuden zu rechnen, da in Folge der Verschiebung der Rampe diese mehr in den Schatten des Lärmschutzwalls nördlich der L 204 abtaucht. Somit liegen keine wesentlichen Änderungen im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vor.

Im Bezug auf die Beurteilung des geplanten Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt Illerkirchberger Straße / Riedlenstraße ist nur der Verkehrsweg der L 240 maßgebend. Dabei wird festgestellt, dass die Veränderung der Lärmsituation durch den Bau des Kreisverkehrs deutlich unter 1 dB(A) liegt und somit als marginal beurteilt werden kann. Es liegt somit ebenfalls keine wesentlichen Veränderungen im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung vor.

Bei der Beurteilung der Gesamtlärmsituation, Knotenpunkt Illerkirchberger Straße / Riedlenstraße und Illerkirchberger Straße / Anschluss B30, zeigt sich, dass infolge der im Untersuchungsbereich bereits bestehenden Lärmschutzmaßnahmen der Verkehrslärm auf die umliegende schützenswerte Bebauung deutlich unter den für die Gesamtlärbetrachtung maßgebenden Immissionsgrenzwerten von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts liegt. Somit ist nicht von einer kritischen Lärmsituation auszugehen.

Der geplante Lebensmittelmarkt südlich der Illerkirchberger Straße (L 240) ist hinsichtlich seiner Lärmentwicklung (Kundenverkehr, Andienungsverkehr, technische Einrichtungen) und der dadurch im Bereich der benachbarten Wohnbebauung zu erwartenden Lärmimmissionen nach der TA Lärm zu beurteilen. Auf Grund von Erfahrungs- und Vergleichswerten mit anderen Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass das im Untersuchungsgebiet bestehende, relativ hohe Verkehrsaufkommen und der daraus resultierende Straßenverkehrslärm den durch den Lebensmittelmarkt verursachten Lärm überlagert.

## 5.10 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 Dachform, die Werbeanlagen und die Müllbehälter.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>ca. 28.646,50 m<sup>2</sup></b>	<b>(100,0 %)</b>
davon: Sondergebiet (SO)	ca. 7.744,12 m <sup>2</sup>	( 27,0 %)
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	ca. 5.950,98 m <sup>2</sup>	( 20,8 %)
Ausgleichsfläche 1	ca. 4.541,54 m <sup>2</sup>	
Ausgleichsfläche 2	ca. 1.409,44 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen	ca. 14.951,40 m <sup>2</sup>	( 52,2 %)
"Park-Ride" Parkplatz	ca. 494,38 m <sup>2</sup>	
Geh- und Radweg	ca. 586,98 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsfläche	ca. 8.285,45 m <sup>2</sup>	
Verkehrsrün	ca. 5.584,59 m <sup>2</sup>	

### 6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für die Verlegung der Zufahrt zur Bundesstraße B30, den Bau des Kreisverkehrs, die neue Erschließungsstraße und die Verlegung der "Park und Ride" Stellplätze in Höhe von ca. 710.000,00 €. Für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen entstehen Kosten in Höhe von ca. 130.000,00 €.



## B. Umweltbericht

### 1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplans. Darüber hinaus erfolgt die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen ist. Die Untersuchungstiefe wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angemessen.

### 2. Einleitung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst neben der Einrichtung des Nahversorgungszentrums auch die dazu erforderliche Verlegung der Auffahrt von der Illerkirchberger Straße (L 240) auf die Bundesstraße B 30. Die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das gesamte Vorhabengebiet ersetzen den im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen üblichen landschaftspflegerischen Begleitplan.

Da sowohl für das Vorhaben Nahversorgungszentrum als auch für das dadurch ausgelöste Straßenbauvorhaben mit Ausgleichsbedarf zu rechnen ist, werden für das Straßenbauvorhaben und städtebauliche Vorhaben voneinander unabhängige Ausgleichsszenarien angestrebt.

#### 2.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplanentwurfes

- Verlegung der Einmündung der westlichen Auffahrt auf die B30 in die Illerkirchberger Straße (L 240).
- Planungsrechtliche Sicherung des Straßenbauvorhabens durch Integration in das Bauverfahren.
- Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel auf der Grundlage der Darstellung im Flächennutzungsplan
- Untersuchung der UVP-Pflicht erfolgte bereits im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.
- Änderung der Verkehrsführung in der Illerkirchberger Straße durch Errichtung eines Kreisverkehrs zur Anbindung der Riedlenstraße und der geplanten Erschließungsstraße zum Nahversorgungszentrum.
- Integration des vorhandenen P+R Parkplatzes
- Festlegung von Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt, Landschaftsbild, den menschlichen Siedlungsraum und dessen Kultur- und Sachgüter.
- Ausweisung von Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.
- Ausweisung externer Kompensationsflächen bei nicht ausgeglichener Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.

#### 2.2 Methode und Ablauf der Umweltprüfung

- Bestandsaufnahme mit Auswertung und Zusammenfassung des vorhandenen Datenmaterials sowie zusätzliche Geländebegehungen
- Erstellung eines Gutachtens als Vorlage zur Prüfung des speziellen Artenschutzrechts nach § 42 BNatSchG (saP) durch die Naturschutzbehörde im Sommer 2008. Nach Erstellung des Gutachtens wurde das Plangebiet nach Osten verschoben. Die Ergebnisse des Gutachtens bleiben für Teile des Plangebietes relevant und werden entsprechend modifiziert im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt, das Landschaftsbild, den menschlichen Siedlungsraum und dessen Kultur- und Sachgüter.

- Getrennte Ermittlung des externen Kompensationsbedarfs für das Straßenbauvorhaben und das städtebauliche Vorhaben.

### 2.3 Vorgaben von Fachplanungen, Schutzgebiete

- Darstellung als geplante Sonderbaufläche "großflächiger Einzelhandel/ Nahversorgung" und Hauptverkehrsstraße im geänderten Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm
- Keine Schutzgebiete (Wasser, Natur, Landschaft)
- Keine FFH- Gebiete oder Schutzgebiete gemäß europäischer Vogelschutzrichtlinie in eingriffsempfindlicher Nachbarschaft.

## 3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

(siehe auch Anlage 1 Bestandsplan)

<p><b>Gebiets- charakterisierung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unmittelbare Nachbarschaft zur Anschlussstelle B30 und zur Illerkirchberger Straße am östlichen Ortsrand von Donaustetten.</li> <li>- Trennung von den nördlich gelegenen Wohngebieten durch die Illerkirchberger Straße und den begleitenden Lärmschutzwall</li> <li>- Trennung von den westlich gelegenen Wohngebieten durch einen ca. 100 m breiten, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Geländestreifen</li> <li>- Bestehender P+R Parkplatz am östlichen Plangebietsrand</li> <li>- Weitgehend ebenes Plangebiet, westliche Hälfte überwiegend ackerbaulich bewirtschaftet</li> <li>- Reste von Streuobstwiesen am westlichen Gebietsrand</li> <li>- Bepflanzter Lärmschutzwall mit vorgelagertem Grünland im "Auffahrtsohr" der Auffahrt zur B 30.</li> <li>- Mobilfunkverstärker im "Auffahrtsohr" der Auffahrt zur B 30</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Boden</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lehm- und stark lehmige Sandböden dilluvialer Bildung über eiszeitlichen Donauschottern.</li> <li>- Natürliche Bodenschichtung in den landbaulich bewirtschafteten Flächen.</li> <li>- Anthropogene Überlagerung der natürlichen Bodenschichtung im "Auffahrtsohr" und in den Straßenebenenflächen.</li> <li>- Totalverlust der Bodenfunktionen auf den versiegelten Verkehrsflächen</li> <li>- Bewertung der Bodenfunktionen außerhalb der Verkehrsflächen:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- mittlere bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,</li> <li>- mittlere bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffeinträgen</li> <li>- mittlere Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen,</li> <li>- geringe Bedeutung für die natürliche Vegetation,</li> <li>- geringe Bedeutung für die landesgeschichtliche Urkunde.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Schutzgut Wasser</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Oberflächengewässer</li> <li>- Grundwasserferner Standort (höchster Grundwasserstand mehr als 1,50 m unter Geländeoberkante)</li> <li>- Schichtwasservorkommen sind nicht bekannt, jedoch nicht absolut auszuschließen             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mittlere bis hohe Wasserrückhaltefähigkeit in den ebenen Grünlandflächen,</li> <li>- Geringe bis mittlere Wasserrückhaltefähigkeit in den Ackerflächen und auf den geneigten Flächen im "Auffahrtsohr".</li> </ul> </li> <li>- Belastend wirkende Verkehrsflächen, jedoch ohne Oberflächenabfluss aus dem Gebiet (Rückhalt, Verdunstung und kontrollierte Bodenpassage in straßenbegleitenden Mulden</li> <li>- Mittlere Bedeutung für Grundwasserneubildung auf der gesamten Fläche.</li> <li>- Hohe Bedeutung des Grundwasserdargebots auf der gesamten Plangebietsfläche.</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Klima, Luft</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage am Rand des Siedlungsklimatops</li> <li>- Kaltluftstehungsflächen von untergeordneter Bedeutung für den Gesamtklimahaushalt, da randlicher und untergeordneter Bestandteil eines umfangreichen Freilandklimatops</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besondere Ventilationsbahnen nicht vorhanden.</li> <li>- Insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut</li> </ul>
<b>Schutzgut Flora, Fauna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensive Bewirtschaftung der Acker- und Grünlandflächen außerhalb der Streuobstwiesen.</li> <li>- Streuobstwiesen am westlichen Plangebietsrand und weiter westlich außerhalb des Plangebietes</li> <li>- Straßennebenflächen, Böschungen, Mulden und kleinflächige Verkehrsgrünflächen.</li> <li>- Großflächig zusammenhängendes Feldgehölz auf dem Lärmschutzwall im "Auffahrtsohr" mit vorgelagertem Dauergrünland.</li> <li>- Streuobstwiesen von hoher Bedeutung für das Schutzgut</li> <li>- Feldgehölz von hoher Bedeutung für das Schutzgut, allerdings mit eingeschränktem Lebensraumpotential wegen der benachbarten Verkehrswege (erhebliche Barrierewirkung)</li> <li>- Dauergrünland von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut,</li> <li>- Ackerflächen, kleinflächige Verkehrsgrünflächen und Straßenrandgrün von geringer Bedeutung für das Schutzgut</li> <li>- Erfassung möglicher Betroffenheiten besonders geschützter Arten mit Überprüfung möglicher Verbotstatbestände gemäß Artenschutzrecht nach § 42 BNatSchG (saP) im Sommer 2008. Die Untersuchung ist aufgrund des ursprünglich weiter westlich geplanten Vorhabens auf die Flächen westlich des "Auffahrtsohres" beschränkt.</li> <li>- Aufgrund der vorhandenen Strukturen (Grünland, Obstbäume, Acker) wurden Fledermäuse (Sommer-/Schwärmquartiere, Winterquartiere unwahrscheinlich) und Vögel (Brutplätze, Nahrungshabitate) untersucht. Für alle weiteren streng geschützten Arten wurden Potenzialabschätzungen vorgenommen.</li> <li>- Zusammenfassung des Untersuchungsergebnisses hinsichtlich seiner Relevanz für das Vorhaben in Abschnitt 4.</li> </ul>
<b>Schutzgut Landschaftsbild, Ortsbild und Erholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsrandrandlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu stark befahrenen Straßen (B 30 und Illerkirchberger Straße).</li> <li>- Letzter zusammenhängender Restbestand des historischen Obstbaumschleiers</li> <li>- Streuobstwiese mit dichtem Streuobstbestand (überwiegend westlich außerhalb des Plangebietes) von hoher Bedeutung für das Schutzgut, alle übrigen Flächen von geringer Bedeutung.</li> </ul>
<b>Kultur-/ Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodendenkmäler sind nicht bekannt.</li> </ul>
<b>Schutzgut Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm- und Abgasimmissionen ausgehend von der B 30 und von der Illerkirchberger Straße.</li> <li>- Die nördlich der Illerkirchberger Straße gelegenen Wohngebiete sind mittels Lärmschutzwall geschützt.</li> <li>- Das Plangebiet ist durch Lärmschutzwälle an der B 30 partiell geschützt.</li> <li>- Durch die vorgesehene wesentliche Änderung der öffentlichen Erschließungsstraßen muss mit einer schalltechnische Begutachtung sichergestellt werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte betragen für allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts</li> </ul>

#### 4. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überbauung bestehender Vegetationsflächen, deutliche Erhöhung des versiegelten Flächenanteiles mit Verlust aller Bodenfunktionen.</li> </ul> <p><b>Fazit: Erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden</b></p>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen auf vorhandenen Vegetationsflächen.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausgleich durch Versickerungsgebote, Dachbegrünung und Muldenentwässerung für die Straßenflächen</li> </ul> <p><b>Fazit: Kein Eingriff in das Schutzgut Wasser</b></p>
<b>Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Wärmebelastung durch Überbauung und Versiegelung und Minderung des klimatischen Ausgleichsraumes</li> <li>- Eingriffsminderung durch Erhaltungsgebot für Bäume</li> <li>- Minderung durch Pflanzgebote für beschattende Bäume</li> <li>- Minderung durch Dachbegrünung</li> <li>- Ausgleich durch Rekultivierung aufgelassener Straßenflächen</li> </ul> <p><b>Fazit: Erheblicher Eingriff in das Schutzgut Klima.</b></p>
<b>Flora, Fauna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beseitigung von Acker- und Wiesenbiotopen</li> <li>- Beseitigung wertvoller Streuobstbestände</li> <li>- Eingriffsminderung durch Erhaltungsgebot für Bäume</li> <li>- Teilausgleich durch Pflanzgebote</li> </ul> <p><b>Fazit: Erheblicher Eingriff in Flora und Fauna</b></p>
<b>Spezielle Artenschutzprüfung (saP)</b>	<p>Erfassungen und Konfliktanalyse für die ursprüngliche Planung vom Sommer 2008:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL und keine Betroffenheit lokaler Populationen bzw. ihre Lebensstätten, da die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist und der derzeitige Erhaltungszustand nicht verschlechtert wird.</li> <li>- Ergebnis vom Sommer 2008 ist übertragbar auf die geänderte Planung, da geringere Inanspruchnahme der potentiell wertvollen Biotope (Streuobstwiese) und nur sehr geringe räumlich Betroffenheit des Feldgehölzbestandes im Auffahrtsohr.</li> </ul>
<b>Landschaftsbild, Ortsbild und Erholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung des historischen Streuobstscheiters.</li> <li>- Neugestaltung des Siedlungsrandes mit stark prägenden Lindenhainen mit ausgleichender Wirksamkeit.</li> </ul> <p><b>Fazit: Kein Eingriff ins Schutzgut Landschaftsbild/Orts-bild/Erholung</b></p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erreichbarkeit des Mobilfunkverstärkers mit Fahrzeugen ist über eine separate Zufahrt gegeben</li> </ul> <p><b>Fazit: Kein Eingriff in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b></p>
<b>Mensch</b>	<p>Die Fa. Modus Consult GmbH hat mit der Lärmuntersuchung "B 30 Umbau AS Donaustetten, L 240 Kreisverkehr Riedlenstraße" mit Stand vom 13.03.2009 folgendes Ergebnis festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine wesentlichen Veränderungen im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), weder durch die Verlegung der Auffahrtsrampe zur B 30 noch durch die Errichtung des Kreisverkehrs.</li> <li>- Der Schutz der benachbarten Wohnbebauung ist durch die bestehenden Lärmschutzmaßnahmen auch nach der Vorhabenrealisierung ausreichend.</li> <li>- Die durch den Betrieb des Nahversorgungszentrums bedingten Lärmauswirkungen werden gemäß den Erfahrungs- und Vergleichswerten aus anderen Untersuchungen durch den Straßenverkehr vollständig überlagert und bedingen somit keine zusätzlichen Belastungen.</li> </ul> <p><b>Fazit: Kein Eingriff in das Schutzgut Mensch</b></p>

## 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser Planung

<b>Nullvariante</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung</li> <li>- Weiterer Rückgang des Streuobstbestandes spätestens durch den natürlichen</li> </ul>
---------------------	--

	Abgang zu erwarten mit entsprechender Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung.
<b>Planungsalternativen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standortalternativen werden auf der eben der vorbereitenden Bauleitplanung untersucht.</li> <li>- Planungsalternativen im Plangebiet wurden untersucht, insbesondere im Hinblick auf die westlich des Plangebiets vorgesehenen Wohngebietserweiterungen. Vorteile für Umweltbelange sind durch alternative räumliche Zuordnungen nicht erzielbar.</li> </ul>

## 6. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen

In der nachfolgenden Auflistung werden Vermeidung mit (V), Minimierung mit (M) und Ausgleich mit (A) gekennzeichnet.

<b>Bodenschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung der Bauflächen (M)</li> <li>- Nutzungsintensivierung in Pflanzflächen und in Ausgleichsflächen (A)</li> </ul>
<b>Gewässerschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung der Bauflächen(M)</li> <li>- Dachbegrünungen (Retentionswirkung, M)</li> <li>- Versickerungsgebot (M)</li> </ul>
<b>Klimaschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung der Bauflächen (M)</li> <li>- Dachbegrünung (M)</li> <li>- Beschattung durch Bäume ((A)</li> </ul>
<b>Biotopschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzgebote (A)</li> <li>- Erhaltungsgebote für Bäume (V)</li> </ul>
<b>Landschaftsbild, Ortsbild, Erholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung der Baufläche und Bauhöhe (M)</li> <li>- Einbindende und gestaltende Bepflanzungen (V)</li> </ul>
<b>Bewertung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Getrennte Erfassung des Ausgleichsbedarfs für das Straßenbauvorhaben (Anlage 1a und 2a) und für das städtebauliche Vorhaben (Anlage 1b und 2b).</li> <li>- Externer Kompensationsbedarf für das Straßenbauvorhaben im Umfang von 0,15 ha bei 1-stufiger Aufwertung (Anlage 1a).</li> <li>- Externer Kompensationsbedarf für das städtebauliche Vorhaben im Umfang von 0,42 ha bei 1-stufiger Aufwertung (Anlage 1b).</li> <li>- Gesamtkompensationsbedarf im Umfang von 0,57 ha bei 1-stufiger Aufwertung.</li> <li>- Anwendung des Ulmer Wertstufenmodells und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs auf der Grundlage der Wertverschiebung durch das Planvorhaben.</li> </ul>
<b>Kompensation unvermeidbarer Eingriffe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kompensation auf den Flurstücken 173 und 174 der Gemarkung Donaustetten.</li> <li>- Aufforstung einer bisher als Grünland bewirtschafteten Fläche zu Laubwald mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von 5.700 m<sup>2</sup> (Aufwertung um 1 Wertstufe) mit ausreichender Kompensationswirkung.</li> </ul>
<b>Kosten für Ausgleichsmaßnahmen</b>	<p>Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes:                  lt. Kostenberechnung vom 25.01.2010 <span style="float: right;">92.820,- €</span></p> <p>Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:                  Flurstück Nr. 173 und 174 der Gemarkung Donaustetten                  Realnutzung Grünland                  Planungsziel: artenreicher Laubwald                  Flächenankauf und Waldaufbau 0,57 ha je 65.000 € <span style="float: right;">37.050,- €</span>                  Herstellungskosten Ausgleichsflächen <span style="float: right;">129.870,- €</span></p>

Kostenverteilung für Verkehrs- und Sondergebietsflächen		
Gesamtfläche	28.646,50 m <sup>2</sup>	100,0 %
Verkehrsflächen	9.366,81 m <sup>2</sup>	54,7 %
Sondergebiet	7.744,12 m <sup>2</sup>	45,3 %
Kompensationskosten für Verkehrsflächen		
54,7 % aus 129.870 € = 71.040 € (gerundet) entspricht 7,58 €/m <sup>2</sup>		
Kompensationskosten für Sondergebietsfläche		
45,3 % aus 129.870 € = 58.830 € (gerundet) entspricht 7,58 €/m <sup>2</sup>		

## 7. Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

durch Stadt Ulm	Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
durch Behörden	Unterrichtung der Gemeinde nach § 4 (3) BauGB
in Ausgleichsflächen	Realisierung und dauerhafter Erhalt werden durch dingliche Sicherung gewährleistet.

## 8. Zusammenfassung


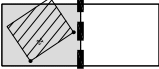

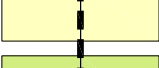
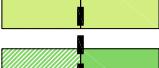

Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna durch das Straßenbauvorhaben sind unvermeidbar. Sie können innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden.

Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna durch das städtebauliche Vorhaben sind unvermeidbar. Sie sind innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden.

Die Kompensation des nicht ausgleichbaren Eingriffes erfolgt auf den zugeordneten Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes.

Stadt Ulm, Stadtteil Donaustetten, Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Beim Brücke"  
 Anlage 1 zum Umweltbericht - Übersicht Bestand, Maßstab 1 : 2.000



-  Plangebietsgrenze
-  Wohnbauflächen
-  Verkehrsflächen, Straßen, Wege überwiegend versiegelt
-  Ackerland, Schotterwege mit geringer Nutzungshäufigkeit  
Kleinfächiges Siedlungs- und Verkehrsgrün
-  Wirtschaftswiesen, Trenngrün, Lärmschutzwälle
-  Feldgehölze, Obstwiesen

# Bebauungsplan Stadt Ulm OT Donaustetten "Nahversorgungszentrum Beim Brückle"

Anlage 1a zum Umweltbericht "Ökobilanz"

Eingriffs- Ausgleichbilanzierung nach "Ulmer Modell"

## Teilabschnitt: Straßenbauvorhaben

Fläche *)	Wirkung des Vorhabens	Umfang	Abwertung	Aufwertung	Wertbilanz
1	Dauergrünland zu Straßennebenflächen/Verkehrsgrünflächen	0,11 ha	-1,00		-0,11
2	Straßennebenflächen/Verkehrsgrünflächen zu Verkehrsflächen **)	0,05 ha	-1,00		-0,05
3	Wiederherstellung des Feldgehölzes nach Geländemodellierung	ha			0
4	Feldgehölz zu Straßennebenflächen	0,01 ha	-2,00		-0,02
5	Dauergrünland zu Verkehrsflächen	0,16 ha	-2,00		-0,32
6	Feldgehölz zu Verkehrsflächen	0,01 ha	-3,00		-0,03
7	Dauergrünland zu Feldgehölz	0,02 ha		1,00	0,02
8	Dauergrünland zu Ausgleichsflächen	0,18 ha		1,00	0,18
9	Verkehrsflächen zu Straßennebenflächen	0,03 ha		1,00	0,03
a	Dauergrünland zu Feldgehölz	0,03 ha		1,00	0,03
10	Straßennebenflächen zu Ausgleichsflächen	0,03 ha		2,00	0,06
11	Verkehrsflächen zu Ausgleichsflächen	0,02 ha		3,00	0,06
<b>Summe Wertbilanz</b>					<b>-0,15</b>

\*) Fläche lt Anlage 1a: Übersicht Wertverschiebung Planteil Auffahrt B 30, Maßstab 1 : 2.000

\*\*) Definition Verkehrsgrün, Straßennebenflächen  
Randstreifen an stark befahrenen Straßen (Entwässerungsmulde) kleinflächige isolierte Grünflächen unter 300 m<sup>2</sup> Größe und unter 5 m Breite



# Bebauungsplan Stadt Ulm OT Donaustetten "Nahversorgungszentrum Beim Brückle"

Anlage 1b zum Umweltbericht "Ökobilanz"

Eingriffs- Ausgleichbilanzierung nach "Ulmer Modell"

## Teilabschnitt: Nahversorgungszentrum

Fläche *)	Wirkung des Vorhabens	Umfang	Abwertung	Aufwertung	Wertbilanz
1	Dauergrünland zu Straßenebenenflächen/Verkehrsrgrünflächen	0,02 ha	-1,00		-0,02
2	Straßenebenenflächen/Verkehrsrgrünflächen zu Verkehrsflächen, Bauflächen **)	0,07 ha	-1,00		-0,07
3	Intensiv bewirtschaftetes Ackerflächen zu Verkehrsflächen, Bauflächen	0,43 ha	-1,00		-0,43
4	Dauergrünland zu Verkehrsflächen/Bauflächen	0,21 ha	-2,00		-0,42
5	Streuobstwiesen zu Verkehrsflächen/Bauflächen	0,04 ha	-3,00		-0,12
6	Verkehrsflächen zu Straßenebenenflächen/Verkehrsrgrün	0,06 ha		1,00	0,06
7	Straßenebenenflächen/Verkehrsrgrün/Acker zu ökologisch wirksamem Siedlungsgrün ***)	0,01 ha		1,00	0,01
8	Dauergrünland zu Ausgleichsflächen	0,08 ha		1,00	0,08
9	Ackerflächen/Straßenebenenflächen/Verkehrsrgrün zu Ausgleichsflächen	0,22 ha		2,00	0,44
10	Verkehrsflächen zu ökologisch wirksamem Siedlungsgrün	0,01 ha		2,00	0,02
11	Verkehrsflächen zu Ausgleichsflächen	0,01 ha		3,00	0,03
<b>Summe Wertbilanz</b>					<b>-0,42</b>

\*) Fläche lt Anlage 2 b: Übersicht Wertverschiebung Planteil Nahversorgungszentrum, Maßstab 1 : 2.000

\*\*\*) Definition "Verkehrsrgrün, Straßenebenenflächen":  
Randstreifen an stark befahrenen Straßen (Entwässerungsmulde) kleinflächige isolierte Grünflächen unter 300 m<sup>2</sup> Größe und unter 5 m Breite

\*\*\*) Definition "Ökologisch wirksames Siedlungsgrün":  
Breite über 5,00 m (unter Einbeziehung benachbarter Grünflächen) und zusammenhängende Mindestfläche 500 m<sup>2</sup>

Stadt Ulm, Stadtteil Donaustetten, Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Beim Brücke"  
 Anlage 2a zum Umweltbericht - Übersicht Wertverschiebung Planteil Auffahrt zur B 30, Maßstab 1 : 2.000



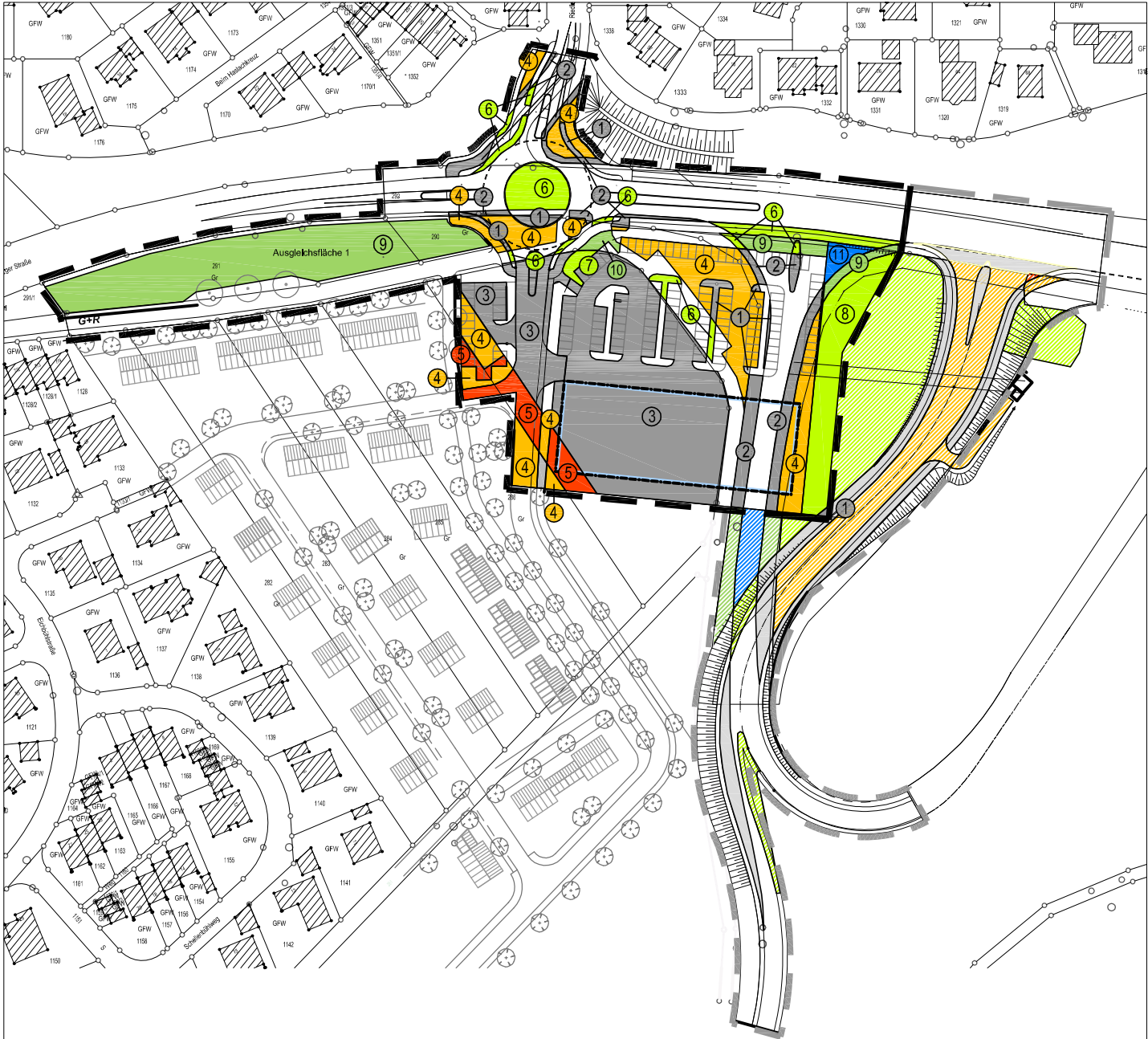
Plangebietsgrenze Bebauungsplan



Bewertungsraum Straßenbauvorhaben

- ① Abwertung um 1 Wertstufe - 0,11 ha  
Dauergrünland zu Straßenebenenflächen/Verkehrsgrünflächen
- ② Abwertung um 1 Wertstufe - 0,05 ha  
Straßenebenenflächen/Verkehrsgrünflächen zu Verkehrsflächen
- ③ Ohne Wertverschiebung  
Wiederherstellung des Feldgehölzes nach Geländemodellierung
- ④ Abwertung um 2 Wertstufen - 0,01 ha  
Feldgehölz zu Straßenebenenflächen
- ⑤ Abwertung um 2 Wertstufen - 0,16 ha  
Dauergrünland zu Verkehrsflächen
- ⑥ Abwertung um 1 Wertstufe - 0,01 ha  
Feldgehölz zu Verkehrsflächen
- ⑦ Aufwertung um 1 Wertstufe - 0,02 ha  
Dauergrünland zu Feldgehölz
- ⑧ Aufwertung um 1 Wertstufe - 0,18 ha  
Dauergrünland zu Ausgleichsflächen
- ⑨ Aufwertung um 1 Wertstufe - 0,03 ha  
Verkehrsflächen zu Straßenebenenflächen
- ⑩ Aufwertung um 2 Wertstufen - 0,03 ha  
Straßenebenenflächen zu Ausgleichsflächen
- ⑪ Aufwertung um 3 Wertstufen - 0,02 ha  
Verkehrsflächen zu Ausgleichsflächen

a Aufwertung um 1 Wertstufe - 0,02 ha  
Dauergrünland zu Feldgehölz

Stadt Ulm, Stadtteil Donaustetten, Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Beim Brückle"  
 Anlage 2b zum Umweltbericht - Übersicht Wertverschiebung Planteil Nahversorgungszentrum, Maßstab 1 : 2.000



 Plangebietsgrenze Bebauungsplan  
 Bewertungsraum Nahversorgungszentrum

-  ① Abwertung um 1 Wertstufe - 0,02 ha  
Dauergrünland zu Straßennebenflächen/Verkehrsgrünflächen
-  ② Abwertung um 1 Wertstufe - 0,07 ha  
Straßennebenflächen/Verkehrsgrünflächen zu Verkehrsflächen, Bauflächen
-  ③ Abwertung um 1 Wertstufe - 0,43 ha  
Intensiv bewirtschaftetes Ackerflächen zu Verkehrsflächen, Bauflächen
-  ④ Abwertung um 2 Wertstufen - 0,21 ha  
Dauergrünland zu Verkehrsflächen/Bauflächen
-  ⑤ Abwertung um 3 Wertstufen - 0,04 ha  
Streuobstwiesen zu Verkehrsflächen/Bauflächen
-  ⑥ Aufwertung um 1 Wertstufe - 0,06 ha  
Verkehrsflächen zu Straßennebenflächen/Verkehrsgrün
-  ⑦ Aufwertung um 1 Wertstufe - 0,01 ha  
Straßennebenflächen/Verkehrsgrün/Acker zu ökol. wirksamem Siedlungsgrün
-  ⑧ Aufwertung um 1 Wertstufe - 0,08 ha  
Dauergrünland zu Ausgleichsflächen
-  ⑨ Aufwertung um 2 Wertstufen - 0,22 ha  
Ackerflächen/Straßennebenflächen/Verkehrsgrün zu Ausgleichsflächen
-  ⑩ Aufwertung um 2 Wertstufen - 0,01 ha  
Verkehrsflächen zu ökologisch wirksamem Siedlungsgrün
-  ⑪ Aufwertung um 3 Wertstufen - 0,01 ha  
Verkehrsflächen zu Ausgleichsflächen