

Planbereich	Plan
200	63

Stadt Ulm Stadtteil Jungingen

Bebauungsplan

"Mergelgrube Teil I - Änderung"

Begründung zum Bebauungsplan

E N T W U R F

A. Städtebaulicher Teil

B. Informelle Umweltprüfung

Ulm, 14.09.2012;

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 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Müller Großhandels Ltd. & Co.KG möchte für das Hochregallager "Ulm-Nord, Mergelgrube 2" zusätzliche Parkplätze für die Mitarbeiter schaffen. Diese sollen östlich des Hallengebäudes im Anschluss an bestehende Mitarbeiterstellplätze hergestellt werden.

Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Mergelgrube Teil I". Die für die Stellplätze vorgesehenen Flächen sind sowohl als Gewerbefläche (GE) sowie auch als öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt.

Mit den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Mergelgrube Teil I" kann das Vorhaben nicht realisiert werden. Es ist daher eine Teiländerung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Hochregallagers "Ulm-Nord, Mergelgrube 2". Es umfasst bereits bebaute Flächen (Lagergebäude, Stellplätze, Verkehrsflächen) sowie öffentliche Grünflächen. Die Grünflächen dienen als Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich, der im Zuge des Hallenneubaus erforderlich wurde.

Östlich grenzt die L 1165 und im Süden landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Im Westen schließt das Gelände des Hochregallagers und im Norden eine öffentliche Grünfläche an den Änderungsbereich an.

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die internen Verkehrsflächen bereits gesichert.

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

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurstücke Nr. 528 und 528/1 der Gemarkung Jungingen und weist eine Fläche von ca. 1,83 ha auf. Das Flurstück Nr. 528 ist im Eigentum der Stadt Ulm, das Flurstück Nr. 528/1 ist im Eigentum des Vorhabenträgers.

4. Städtebauliche Konzeption

Die Planung sieht vor, im östlichen Anschluss an die bereits bestehende Parkieranlage zusätzliche Stellplätze für die Mitarbeiter zu schaffen. Geplant sind etwa 223 neue Stellplätze. Die Stellplätze werden in Form einer zweibündigen Anlage mit einer mittigen Erschließung als Querparkplätze in den Abmessungen 5,00 m x 2,50 m hergestellt. Die Parkieranlage bindet im Süden an das bestehende Gelände des Hochregallagers an, so dass sie über die bestehenden internen Verkehrsflächen angefahren werden kann.

5. Planinhalt

5.1 Vorbemerkung

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Mergelgrube Teil I" vom 19.02.2009. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Zuge der Planung an den bestehenden Gebäudebestand angepasst.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Mergelgrube Teil I". Damit wird der bestehenden gewerblichen Nutzung der Flächen als Hochregallager entsprochen und diese Nutzung weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Mergelgrube Teil I" wird im Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Für die Erweiterung der Parkieranlage wird die Fläche für Stellplätze nach Osten erweitert. Damit können die vorgesehenen Stellplätze errichtet werden.

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.

5.3 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 entsprechend 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. Die maximal zulässige Höhe im wird mit 623,0 m ü. NN festgesetzt.

Die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe ermöglicht eine Bebauung mit Hochregallagern bis zu 36,0 m über dem bestehenden Gelände. Damit entspricht die Festsetzung dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Mergelgrube Teil I". Das bereits bestehende Hochregallager wurde nach diesen Festsetzungen errichtet.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenze wurde im Zuge der Planung an die Lage des bestehenden Hochregallagers angepasst.

Die Bauweise entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Mergelgrube Teil I" vom 19.02.2009 und wird analog als abweichende Bauweise festgesetzt.

5.5 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über bereits vorhandene, interne Verkehrsflächen. Diese binden über die Straße "Mergelgrube" an die Landesstraße L 1165 an. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist somit gesichert.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die geplante Parkieranlage ist zum großen Teil innerhalb einer bestehenden öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Zur Sicherung einer angemessenen landschaftlichen Eingrünung des Hochregallagers wird östlich angrenzend zu den Parkplätzen eine Baumreihe aus ca. 42 standortheimischen Bäumen hergestellt. Davon sind 17 Bäume bereits gepflanzt und werden entsprechend versetzt. Die öffentliche Grünflächen werden wie bisher extensiv gepflegt. Durch die Maßnahmen können einerseits eine landschaftliche Einbindung erreicht und gleichzeitig Flächen mit verschiedenen Habitatfunktionen für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

5.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die ökologische Bilanz ist in Teil B. der Begründung, Informelle Umweltprüfung, als Eingriffs- / Ausgleichsbilanz dargestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergibt bei einer Aufwertung von 2 Wertstufen einen Ausgleichsbedarf von ca. 3.150 m², der außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden muss. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf dem städtischen Grundstück Flurstück Nr. 1609 der Gemarkung Jungingen bereitgestellt.

5.8 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Versorgungsleitungen angeschlossen. Ein weiterer Ausbaubedarf der Infrastruktur besteht im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht.

5.9 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. 1,83 ha	(100,0 %)
davon: Gewerbegebiet (GE)	ca. 1,40 ha	(76,5 %)
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,43 ha	(23,5 %)

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

B. Informelle Umweltprüfung

1. Einleitung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die zusätzliche Bereitstellung von Flächen für ca. 220 zusätzliche Kfz-Stellplätzen für die Mitarbeiter der Fa. Müller Großhandels Ltd. & Co.KG, die mit den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Mergelgrube Teil I" nicht realisiert werden können.

Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Mergelgrube Teil I". Die betroffenen Flächen sind als Gewerbefläche „GE“ und als „Öffentliche Grünfläche“ und gleichzeitig als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Fläche für Retentionsmulden zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers“.

2. Bearbeitungsmethodik

Alle von der Planänderung wesentlich betroffenen Schutzgüter werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Dabei wird die argumentative Bewertung durch eine Klassifizierung der landschaftsökologischen Wertigkeit in die Stufen bedeutungslos, von geringer Bedeutung, von allgemeiner Bedeutung und von hoher Bedeutung unterstützt.

Grundlage der Bewertung ist der reale Zustand der betroffenen Flächen, sofern dieser dem planungsrechtlich festgesetzten Zustand des rechtskräftigen Bebauungsplans entspricht. Bei Abweichungen des realen Zustands von den rechtskräftigen Festsetzungen, gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (planerischer Bestand).

Die Datengrundlagen wurden im Laufe des Verfahrens um die dabei gewonnenen Erkenntnisse bzw. Anforderungen ergänzt. Entsprechend wurden bei Bedarf die Wirkungsprognosen überarbeitet.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß BNatSchG wurde bei Erstellung des Bebauungsplanes „Mergelgrube Teil I“ ein naturschutzfachliches Gutachten vom Bio-Büro Schreiber, Weißenhorn, erstellt. Die Ergebnisse und Planungsanforderungen dieses Gutachtens werden zur Beurteilung der Auswirkungen der Planänderung herangezogen und sind Grundlage gegebenenfalls erforderlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (cef-Maßnahmen).

Bestandteil der informellen Umweltprüfung ist die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs auf der Grundlage des von der Stadt Ulm in der Regel angewandten Berechnungsmodells.

3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Boden

Der westliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb der bestehenden Baugrenze des bisher ausgewiesenen Gewerbegebiets. Innerhalb dieser Flächen ist eine vollständige Überbauung zulässig, die Bodenfunktionen sind auf dieser Fläche daher vollständig ohne Bedeutung.

Die außerhalb der Baugrenze gelegenen Flächen sind als „Öffentliche Grünfläche“ und gleichzeitig als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Fläche für Retentionsmulden zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers“ festgesetzt. Die Flächen wurden durch die vorangegangenen Baumaßnahmen hinsichtlich ihres natürlichen Geländeprofiles erheblich verändert, sind

allerdings entsprechend der Festsetzungen als Grünfläche mit belebter Oberbodenschicht angelegt.

Die Bodenfunktionen „Ertragsfähigkeit“, „Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen“ und „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ sind auf den festgesetzten Grünflächen von allgemeiner Bedeutung. Als Standort für besondere Vegetationsformen und für die landesgeschichtliche Urkunde sind die Böden auf diesen Flächen bedeutungslos.

Schutzgut Wasser

Festsetzungsgemäß wurde im östlichen Teil des Plangebiets eine Retentionsmulde zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers angelegt. Das Vorhaben liegt über einem ausgedehnten Karstwasseraquifer (in 100 m Tiefe) und in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes „Donauried – Hirbe“, die Grundwasserneubildungsrate auf den festgesetzten Grünflächen ist von allgemeiner Bedeutung.

Schutzgut Klima

Die betroffenen als Grünfläche festgesetzten Flächen sind in ihrer Exposition von den gewerblichen Bauflächen abgewandt und hinsichtlich des lokalklimatischen Ausgleich ohne Bedeutung.

Schutzgut Flora, Fauna

Soweit innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche gelegen sind die Flächen teilweise als extensiv bewirtschaftete Wiese und teilweise als extensiv bewirtschaftete Ackerfläche angelegt. Die Wiesenflächen sind mit 26 Solitärbäumen (Spitzahorn, derzeit StU ca. 30 cm) bepflanzt. Gemäß Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Pflanzgebot 3) sind die Flächen zu 70% mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je 250 m² Fläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die Flächen sind schmal von bandartigem Zuschnitt zwischen der Landstraße L 1165 (Ulm - Beimerstetten) und den bestehenden Stellplätzen. Sie sind mit den nördlich angrenzenden Flächen (Feldgehölze/Wald) über die schmale Stirnseite nur schwach vernetzt. Für das Schutzgut Arten und Biotope sind die Flächen allgemeiner bis hoher Bedeutung. Maßgeblich für diese Bewertung ist der planungsrechtlich festgesetzte Zustand.

Brutvorkommen der, gemäß naturschutzfachlichem Gutachten vom Dezember 2008, von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen möglicherweise betroffenen Vogelarten (Braunkehlchen, Neuntöter und Feldlerchen) können angesichts des Flächenzustands, des Flächenzuschnitts und des Alters der Bäume sicher ausgeschlossen werden.

Eine Vorprüfung hinsichtlich der Verträglichkeit mit den Schutzziele der benachbarten FFH Gebietsteile ist nicht erforderlich. Dies hatte bereits die Betrachtung bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Jahr 2008 ergeben.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Landschaftsraum ist geprägt durch großvolumige Baukörper, Containerstapel und Verkehrsstrassen. Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche ist Abstandfläche zur benachbarten Landesstraße. Von dort aus betrachtet, verringern die Baumpflanzungen die visuelle Dominanz des großvolumigen Baukörpers.

Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmale können aufgrund der bereits erfolgten Umprofilierungen sicher ausgeschlossen werden. Als Fläche für landwirtschaftliche Produktion ist das Plangebiet ohne Bedeutung.

Schutzgut Mensch

Es bestehen keine planungsrelevanten Anforderungen an das Schutzgut Mensch.

4. Umweltprognose bei Durchführung der Planung

In die Umweltprognose fließen die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich innerhalb des Vorhabengebietes ein.

Schutzgut Boden

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich:

- Oberbodensicherung und Wiederverwendung
- Begrenzung der versiegelten Flächen

Auswirkung auf den Bodenhaushalt:

- Beseitigung der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung

Eingriffe in den Bodenhaushalt sind unvermeidbar und bedürfen eines Ausgleichs bzw. einer Kompensation.

Schutzgut Wasser

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich:

- Begrenzung der versiegelten Flächen
- Begrenzung der Vorflut durch Nutzung der vorhandenen Retentionsmulde
- Einhaltung der Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung
- Verminderte Grundwasserneubildung und erhöhte Vorflut

Eingriffe in den Wasserhaushalt sind angesichts der Kleinflächigkeit des Vorhabens und des Erhalts der Retentionsflächen unerheblich.

Schutzgut Klima

Auswirkung auf den Klimahaushalt:

Eingriffe in den Klimahaushalt sind angesichts der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der fehlenden Bedeutung der Flächen für den lokalen Klimaausgleich unerheblich.

Schutzgüter Arten und Biotop

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich:

- Pflanzgebot zum Ersatz der zu beseitigenden Bäume
- Pflanzgebot magerer Wiesen auf den verbleibenden Grünflächen

Auswirkung auf die Schutzgüter Arten und Biotop:

- Verlust extensiv bewirtschafteter Grünflächen
- Verlust von Bäumen

Eingriffe in den Arten- und Biotopschutz sind unvermeidbar und bedürfen eines Ausgleichs bzw. einer Kompensation.

Schutzgüter Landschaft und Erholung

Auswirkung auf das Landschaftsbild und Erholung

Eingriffe in das Landschaftsbild sind angesichts der Dominanz der bestehenden Baukörper und der Wiederansiedlung des Baumbestands unerheblich.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter **Auswirkung auf Kultur- und Sachgüter:**

sind nicht gegeben

Schutzgut Mensch **Auswirkung auf den Menschen :**

sind nicht gegeben

5. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Durch das Vorhaben werden Grünflächen mit festgesetztem Pflanzgebot mit Stellplätzen überbaut. Grundlage der Bewertung des Ausgangszustands sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Demgemäß sind auf 70% der Fläche Bäume und Sträucher zu pflanzen. Dabei ist je 250 m² Fläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Entsprechend des bei Maßnahmen innerhalb des Ulmer Stadtgebiets anzuwendenden Kriterienkatalogs für die Bewertung von Flächen (im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) sind die genannten Grünflächen zum derzeitigen Stand (Planrealisierung) von mittlerer Bedeutung (vielfältige Hecken und um mit Bäumen überstellte Grünflächen).

Durch das Vorhaben werden für die verbleibenden öffentlichen Grünflächen als „Öffentliche Flächen für Bepflanzungen mit Bäumen und zur Entwicklung von extensivem Grünland“ festgesetzt innerhalb derer Anlagen zum Rückhalt und zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig sind. Es wird ein Pflanzgebot für 42 Bäume und die Einsaat von Landschaftsrasen festgesetzt. Somit ist die geplante Situation auf Grundlage des o.g. Kriterienkatalogs als „Grünfläche mit Bäumen überstellt“ zu werten. Für die festgesetzten Grünflächen innerhalb des Plangebiets ergibt sich somit keine Änderung der ökologischen Bedeutung.

Die übrigen Flächen innerhalb des Vorhabengebietes sind sowohl im rechtskräftigen Bebauungsplan als auch im Vorhabengebiet als „Gewerbliche Bauflächen“ festgesetzt und erfahren somit keine Veränderung.

Es ergibt sich ein Flächenbedarf für die Kompensation außerhalb des Plangebiets von 3.150 m² bei Aufwertung um zwei Wertstufen.

6. Maßnahmen außerhalb des Plangebiets zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Die zugeordnete Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan dargestellt.

Es handelt sich um einen Teil der Ökokontofläche 017ju. Dort wurde das Flurstück 1609 der Gmkg. Jungingen (ein vormaliger Acker) mit 4.760 m² im Herbst 2011 aufgeforstet und somit um 2 Qualitätsstufen aufgewertet. Die für das Vorhaben beanspruchte Teilfläche hat eine Größe von 3.150 m².

Kosten für Kompensationsmaßnahmen:

Teilfläche 017ju

Flächenankauf und Aufwaldung: 3.150 m² je 7,35 €,-**23.152,50 €,-****7. Monitoring**

Notwendige Überwachungsmaßnahmen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar. Falls dennoch erforderlich wird die Gemeinde als Maßnahmenträger und Träger des Monitorings durch die Behörden gemäß §4 Abs. 3 BauGB unterrichtet.

8. Zusammenfassung

Das Planvorhaben bedingt erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch Kompensationsflächen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.