

Planbereich	Plan Nr.
<b>172</b>	<b>3</b>

**Stadt Ulm** Grimmelfingen Donautal

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

"Illerstraße – Erbacher Straße"

**Begründung**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**Vorentwurf**

Ulm, 22.12.2016

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH

Landschaftsarchitekten GmbH  
Prof. Arno S. Schmid + Manfred Rauh

## Städtebaulicher Teil

### 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der verbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan muss damit im Rahmen eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

### 2. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet ist derzeit ohne Nutzung und wurde früher als Gärtnerei genutzt. Die Fa. Iller Immo 205 GbR hat das Grundstück erworben mit dem Ziel, es einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Es sollen zwei (2) Gewerbehallen errichtet werden.

Als örtliche Voraussetzung für eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes ist eine Auffüllung erforderlich, um die Grundstücksflächen ebenflächig herzustellen. Die Auffüllung wird in einem separaten Bauantrag beantragt.

Für den Geltungsbereich besteht kein Bebauungsplan, die geplanten Bauvorhaben sind damit derzeit nicht genehmigungsfähig. Nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ist deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, um die planungsrechtliche Sicherung für die Bauvorhaben zu gewährleisten.

### 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt an der nordöstlichen Einfahrt zum Industriegebiet Donautal an der Daimlerstraße und wird begrenzt von der Daimlerstraße, die ansteigend zur Brücke über die Bahngleise führt, der Bahnlinie Ulm - Friedrichshafen im Südosten, einem Gewerbebetrieb im Nordwesten (Türck-Ulm GmbH, Rollläden und Markisen) und einer Gärtnerei im Südwesten. Es ist nach Südosten geneigt auf einer Höhenlage zwischen 472,00 und 479,00 m ü NN.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein kleines Nebengebäude, das früher als Lager bzw. Geräteschuppen des Vorbesitzers (Gärtnerei) diente. Das nordwestlich des Plangebiets angrenzende Nachbargrundstück liegt erhöht und wird durch eine etwa 3 m hohe bewachsene Böschung vom Plangebiet abgegrenzt. Im Südwesten wird das Grundstück von einem feldgehölzartigen Bewuchs begrenzt. Im Südosten befindet sich angrenzend, jenseits eines vorgelagerten Entwässerungsgrabens, der Gleiskörper der Bahnlinie Ulm Friedrichshafen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Auffüllung des Grundstücks zur Herstellung einer Ebenflächigkeit als vorgezogene Einzelmaßnahme beantragt. Die vorgezogene Geländeauffüllung wird in einem separaten Genehmigungsverfahren beantragt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 281 der Gemarkung Grimmelfingen und weist eine Größe von ca. 0,3 ha auf.

### 4. Geplante Neugestaltung des Geltungsbereiches

Mit Stand vom 21.10.2014 wurde zur Steuerung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im weiteren Umgriff des Plangebietes ein Rahmenplan erstellt, der die Grundlage für die räumliche Entwicklung im Bereich der Illerstraße und der Wiblinger Allee darstellt. Der Rahmenplan weist auf die entsprechenden Anbauverbote entsprechend den Straßengesetzen hin und sieht in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke eine bauliche Nutzung als Gewerbegebiet vor. Eine weitere Konkretisierung ist in dem Rahmenplan nicht dargestellt.

Vor dem Hintergrund der Reaktivierung bislang ungenutzter, brachliegender Siedlungsflächen soll entsprechend dem Leitgedanken "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" die Fläche für eine gewerbliche Nutzung bereitgestellt werden.

Die Planung sieht die Errichtung von zwei unterschiedlich ausgebildeten Gewerbehallen im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches vor. Beide Hallen weisen die gleichen Außenmaße der Grundflächen mit 15,0 m x 30,0 m auf. Die Dachformen unterscheiden sich jedoch, die Halle im Nordosten ist mit einem Pultdach, einer Dachneigung von 5° und einer Gebäudehöhe von 10,85 m vorgesehen. Dieses Gebäude ist teilweise als Grenzbebauung zum angrenzenden Flurstück und Böschungsbereich der Daimlerstraße vorgesehen. Die Halle im Südosten ist mit einem doppelten Satteldach, einer Dachneigung von 7° und einer Höhe von 7,75 m geplant. In beiden Hallen sind am nördlichen Rand der Gebäude Büroräume in einer zweiten Ebene vorgesehen.

Zwischen den beiden Hallengebäuden ist ein Abstand von 12,3 m als Zufahrtsbereich geplant. In diesem Bereich weisen die beiden Gewerbehallen jeweils einen Dachüberstand von 2,0 m auf. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches werden die erforderlichen Stellplätze bereitgestellt. Die Zufahrt zu dem Grundstück erfolgt von der Daimlerstraße hinter dem bestehenden Gebäude Erbacher Straße 5.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Nutzung entspricht dem Rahmenplan und der Lage des Plangebiets und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung und Nutzung ein. Zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze, Büros und Dienstleistungseinrichtungen.

Die Büros und Dienstleistungseinrichtungen müssen in die Gewerbegebäude integriert werden. Damit wird erreicht, dass auf dem relativ kleinen Grundstück eine kompakte gewerbliche Bebauung erreicht wird entsprechend der Vorhabenplanung.

Ferner wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen können die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen im Zusammenhang mit der Vorhabenplanung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Mit der vorgesehenen Bebauung wird dem städtebaulichen Leitgedanken der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" Vorrang eingeräumt und damit werden noch nicht gewerbliche bebaute Flächen in der Stadt geschont. Außerdem kann die bereits vorhandene technische und soziale Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes wirtschaftlich und nachhaltig genutzt werden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Gebiet auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung und der Struktur der umliegenden Bebauung auf den Wert 0,8 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils geplanten Gebäude über die zulässige Gebäudehöhe (H max.) als relative Höhe festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei die vorgesehene Bodenauffüllung bis zu einer absoluten Höhe von 478,80 m ü. NN.

Die Halle im Nordosten wird mit einer Gebäudehöhe von 11,0 m, die Halle im Südosten mit einer Höhe von 8,0 m festgesetzt. Die Überschreitungen der Höhen in der Planfestsetzung von bis zu 0,25 cm im Vergleich zur Vorhabenplanung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung ermöglicht.

Das vorgesehene Ausmaß der Gebäude bildet eine städtebaulich vertretbare Dimensionierung der Bauvolumen in diesem von gewerblichen Nutzungen geprägten Bereich. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Nutzung des Plangebietes ermöglicht.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird dabei entsprechend der vorgesehenen Gebäude als offene Bauweise festgesetzt.

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen können im Bereich der Grenzbebauung des Gebäudes zur Daimlerstraße nicht eingehalten werden. Der derzeitige Böschungsbereich der Straßentrasse wird im Zusammenhang mit der Geländeauffüllung im Plangebiet ebenfalls reduziert und höhenmäßig angehoben. Um das bestehende Grundstück nachhaltig nutzen zu können, wird die vorgesehene Grenzbebauung in einem Teilbereich angestrebt. Der Abstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße K 9915 (Daimlerstraße) mit 15,0 m an der engsten Stelle kann dabei eingehalten werden.

Die Grenzbebauung bedingt keine nachteiligen Beeinträchtigungen nachbarrechtlicher Belange. Die Beleuchtung mit Tageslicht sowie eine ausreichende Belüftung gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 2 LBO können mit der vorgesehenen Bebauung gewährleistet werden. Gründe des Brandschutzes stehen dem Vorhaben ebenfalls nicht entgegen.

### **5.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über die Daimlerstraße hinter dem Gebäude Erbacher Straße 5 verkehrlich erschlossen. Eine andere Zufahrt ist auf Grund der Höhenlage der Straßentrasse der Daimlerstraße nicht möglich.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden auf dem Plangebiet in der Nähe der Zufahrt von der Daimlerstraße bereitgestellt und werden als Fläche für Stellplätze entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

### **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Minimierung der Eingriffe wurde eine Grünordnungskonzeption erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert. Dabei werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung von Pflanzgebieten am südöstlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes (Böschungsbereiche) mit Vorgaben zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Festlegung von Artenlisten für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern

### **5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz**

Veränderungen nach Fertigstellung der beantragten Auffüllungen, verbunden mit Bepflanzungsaufgaben sind, wenn überhaupt gegeben, marginal (< 5%). Durch die Errichtung der vorgesehenen baulichen Anlagen erfolgt kein erheblicher Eingriff in die natürlichen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Arten/Biotope, siehe hierzu auch Abschnitt 6.1 bis 6.4 des Umweltberichtes). Das Vorhaben fügt sich in die vorhandene Struktur des Landschaftsraumes ein. Erholungseinrichtungen werden nicht beeinträchtigt.

Es ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten, eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz somit an dieser Stelle nicht erforderlich.

Anlässlich eines bereits eingeleiteten Genehmigungsverfahrens für die vorgesehenen Auffüllungen wurde im Jahr 2015 ein naturschutzfachliches Gutachten zur artenschutzrechtlichen Überprüfung hinsichtlich möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für das Plangebiet und eine östlich benachbarte Fläche erstellt und ist beigelegt.

Da nach Fertigstellung der beantragten Auffüllung lediglich Veränderungen innerhalb bereits vollständig versiegelter Flächen erfolgen, wird eine erneute Begutachtung als Grundlage für eine artenschutzrechtlichen Genehmigung kaum mehr erforderlich sein.

### **5.7 Infrastrukturversorgung**

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebietes dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

### **5.8 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für die Gestaltung der Freiflächen und für Einfriedungen bestimmt.

### **5.9 Durchführungsvertrag**

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.

## **6.0 Flächen- und Kostenangaben**

### **6.1 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	Geltungsbereich (Gewerbegebietsfläche)	ca. 2.973 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon	Böschungfläche (Pfg. 2)	ca. 228 m <sup>2</sup>	( 7,6 %)
	Fläche für Pflanzgebot (Pfg. 1)	ca. 291 m <sup>2</sup>	( 9,8 %)

### **6.2 Kostenangaben**

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die erforderlichen Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger als Veranlasser der Planung vollständig getragen.

## **B. Umweltbericht, Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

### **1. Scoping**

Zur vorgezogenen Behördenbeteiligung wird der Umweltbericht auf der Grundlage der beim Gutachter vorliegenden Daten erstellt. Im weiteren Verfahren wird die Umweltprüfung um die Anforderungen der Behörden und die von dort ergänzend zur Verfügung gestellten Daten ergänzt und fortgeschrieben. Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht zunächst dem Plangebiet des Bebauungsplanes. Darüber hinaus erfolgt die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen sind. Die Untersuchungstiefe wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angepasst.

### **2. Einleitung**

Auf einer Fläche von ca. 0,35 ha zwischen der Erbacher Straße und der Südbahnlinie westlich der Daimlerstraße soll auf einer bereits durch Auffüllung vorbereiteten Fläche ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes aufgestellt werden. Das Plangebiet soll unter der Maßgabe zur bestmöglichen Minderung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entwickelt werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen gegebenenfalls außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

#### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB aufzustellen und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Absatz 4 BauGB. Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundlage hierzu ist die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung.

#### **2.2 Übergeordnete und tangierte Fachplanungen**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im Plangebiet eine gemischte Baufläche dar.

### **3. Bearbeitungsmethodik**

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch die Nutzung des Plangebietes erfasst und bewertet. 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.

Überplant wird eine Fläche, die im Vorgriff auf die Bauleitplanung bereits aufgefüllt wird. Innerhalb der Auffüllung dürfen auch belastete Böden (Z1, Z2 LAGA) eingebracht werden, die einer Oberflächenversiegelung bedürfen. Daraus ergibt sich eine vorausgehende Neugestaltung des Plangebiets, für die im Vorfeld des Verfahrens eine Einzelgenehmigung erteilt wird. Bestandteil dieser Einzelgenehmigung ist der Ausgleich bzw. die Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Grundlage der Eingriffsbewertung im Verfahren ist daher der mit der Auffüllung genehmigte Endzustand wie in nachfolgendem Plan (Bestandteiles Bauantrags) dargestellt.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt im Bedarfsfall gemäß dem von der Stadt Ulm im Rahmen der Bauleitplanung angewandten Berechnungsmodell.

## **4. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

### **4.1 Gebietscharakterisierung**

Das Planungsgebiet liegt im Ulmer Stadtgebiet an der nordöstlichen Einfahrt zum Industriegebiet „Donautal“ an der Schnittstelle zwischen den Naturräumen der Donau-Iller-Lechplatte und dem Naturraum "Schwäbische Alb". Es ist nach Südosten geneigt auf einer Höhenlage zwischen 472,00 und 479.00 müNN.

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich der Erbacher Straße / Daimlerstraße, einem relativ stark befahrenem Zubringer (Flurstück Nr. 3174) zwischen Ulm und dem Gewerbegebiet Donautal bzw. in Richtung Wiblingen. Der Zubringer überquert von der B311 kommend den südöstlich angrenzenden Gleiskörper.

Das Plangebiet wird bei Beginn des Verfahrens überwiegend als Ackerfläche genutzt. Im Norden befindet sich ein, durch einen Schotterweg erschlossenes, kleines Nebengebäude, das früher als Lager bzw. Geräteschuppen des Vorbesitzers (Gärtnerei) diente. Das nordwestlich des Plangebiets angrenzende Nachbargrundstück liegt erhöht und wird durch eine etwa 3 m hohe bewachsene Böschung vom Plangebiet abgegrenzt. Im Südwesten wird das Grundstück von einem feldgehölzartigem Bewuchs begrenzt. Im Südosten befindet sich angrenzend, jenseits eines vorgelagerten Entwässerungsgrabens, der Gleiskörper.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Auffüllung des Grundstücks zur Herstellung einer für die gewerbliche Nutzung erforderliche Ebenflächigkeit als vorgezogenen Einzelmaßnahme beantragt, die bis zum Abschluss des Verfahrens umgesetzt sein wird. Die Auswirkungen der vorgezogenen Geländeauffüllung auf den Natur- und Landschaftshaushalt werden im dortigen Genehmigungsverfahren im Rahmen eines naturschutzfachlichen Planungsbeitrags untersucht, die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bilanziert und in notwendigem Umfang kompensiert. Im folgenden wird der Zustand des Gebiets nach Umsetzung der genannten Auffüllung beschrieben und bewertet.

### **4.2 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet liegt im Naturraum der Donau-Iller-Lech-Platte. Sie ist Teil des Molassebeckens, das im letzten Stadium der Entwicklung der Alpen in der Kreidezeit durch starke Absenkungen am Alpenrand entstand. Durch stetige Absenkungs- und Ablagerungsvorgänge bildete sich eine schwach geneigte Aufschüttungsebene, auf der sich abwechselnd Süßwasser- und Meeresmolasse ablagerten. Überlagert wurden diese Schichten durch Risseiszeitlichen Schotter.

Naturgemäß wird das Plangebiet gemäß Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) in zwei geologische Einheiten unterteilt. Der Nordwesten des Plangebiets ist Teil der „Unteren Süßwassermolasse“ und der Südosten wird den "Hochwassersedimenten (Flußschotter)" zugerechnet.

Im Vorfeld der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird das Plangebiet zur Erzielung ausreichender Ebenflächigkeit aufgefüllt. Da hierbei auch belastete Böden bis zu einer Belastungsstufe von Z2 (LAGA) verwendet werden, erfolgt im Vorgriff auf die künftige Nutzung eine Bodenversiegelung zum Schutz vor Austrägen von Schadstoffen aus den aufgefüllten Böden. Auf den versiegelten Flächen gehen alle Bodenfunktionen vollständig verloren (Wertstufe 0). Die Auffüllung des östlichen Plangebietsteils auf dem Flurstück 3174 zur Anpassung an das Bestandsgelände erfolgt ausschließlich durch unbelastete Böden. Dieser Bereich bleibt daher, ebenso wie die Böschungen am Plangebietsrand unversiegelt und steht für die ökologischen Bodenfunktionen noch bedingt zur Verfügung. Neben der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Störung der natürlichen Bodenschichtung sind diese insbesondere durch die mit zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen verbundene Steillage der Böschungen (1:1) im Westen und Süden und teilweise im Norden des Plangebiets stark beeinträchtigt.

- Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:
  - gering (Wertstufe 1,0) im östlichen Teil des Plangebiets (Fl.St. 3174)
  - sehr gering (Wertstufe 0,5) an den übrigen stark geneigten Plangebietsrändern

- Bodenfunktion als Filter und Puffer:  
gering (Wertstufe 1,0) im östlichen Teil des Plangebiets (Fl.st. 3174)  
sehr gering (Wertstufe 0,5) an den übrigen stark geneigten Plangebietsrändern
- Bodenfunktion als Standort für Kulturpflanzen:  
gering (Wertstufe 1,0) im östlichen Teil des Plangebiets (Fl.st. 3174)  
bedeutungslos (Wertstufe 0,0) an den übrigen stark geneigten Plangebietsrändern
- Standort für natürliche Vegetation:  
ohne Bedeutung, daher ohne Wertung.

#### 4.3 Schutzgut Wasser

Analog zu den geologischen Einheiten wurde vom LGRB das Plangebiet auch in zwei hydrogeologische Einheiten unterteilt. Der Nordwesten wird der "Übrigen Molasse" zugeordnet einem Festgestein, das zu den Grundwassergeringleitern mit einer geringen bis sehr geringen Ergiebigkeit gerechnet wird. Dem Schutzgut Wasser wird hier eine mittlere Bedeutung beigemessen. Der Südosten ist Teil der hydrogeologischen Einheit der "Fluvioglazialen Kiese und Sande im Alpenvorland" und aus Lockergesteinen zusammengesetzt. Diese sind Grundwasserleiter mit sehr hoher Ergiebigkeit. Dem Schutzgut Wasser wird hier eine hohe Bedeutung beigemessen.

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt. Niederschlagswasser aus den versiegelten Flächen wird der Regenwasserkanalisation zugeführt. Dem Schutzgut Wasser im Untersuchungsgebiet wird geringe Bedeutung zugeordnet.

#### 4.4 Schutzgut Klima

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens in Bezug auf die Gesamtgröße des klimawirksamen Raumes und den zahlreich bestehenden klimatischen Vorbelastungen (Straßen, Gewerbeflächen) in der näheren Umgebung wird das Schutzgut Klima nicht weiter untersucht. Angesichts der ohnehin bereits erfolgten überwiegenden Versiegelung des Plangebiets kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

#### 4.5 Schutzgut Arten und Biotope

Dem Plangebiet sind zwei potentielle natürliche Vegetationseinheiten zugeordnet. Zum einen ein Stieleichen-Eschen-Ulmen-Auenwald im Übergang zum Bergahorn-Eschen-Feuchtwald und zum anderen einem Hainsimsen-(Tannen-)Buchenwald im Übergang bzw. Wechsel mit einem Waldmeister-(Tannen-)Buchenwald.

Nach vorangegangener Auffüllung des Plangebietes und Versiegelung der Oberfläche (Schutz vor Schadstoffverlagerung aus belasteten Böden) verbleiben im Plangebiet lediglich an den Rändern vegetationsbestandene Flächen. Gegenüber der östlich gelegenen Daimlerstraße und im oberen Bereich der südexponierten Böschungen sind diese mit gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Der untere Teil der süd- und westorientierten Böschungen wurde im Rahmen der Auffüllungen als magere Rasenfläche mit standortgerechtem und gebietsheimischen Saatgut angelegt. Alle anderen noch vorhandenen Grünflächen wurden/werden als Siedlungsgrün (Rasen, niedrige Gehölzbepflanzung) angelegt. Die genannten Flächen sind im Bestandsplan (Anlage 1) dargestellt.

Geschützte Biotope gemäß § 32 NatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der näheren Umgebung (100 m – 400 m) befinden sich mehrere gesetzlich festgelegte Schutzgebiete:

- FFH-Gebiet 7625341 "Donautal bei Ulm"
- LSG 4.21.005 "Ulm"
- LSG 4.21.004 „Grimmelfingen“
- Offenlandbiotope:
  - Nr. 176254210129 "Hecke südwestlich Lindenhöhe"
  - Nr. 176254210234 "Schlehenhecke südl. Lindenhöhe, südwestl. Ulm"
  - Nr. 176254210190 "Wassergraben" südwestlich von Ulm"
  - Nr. 176254210128 "Hecken im Donautal"



Anlässlich eines bereits eingeleiteten Genehmigungsverfahrens für die vorgesehenen Auffüllungen wurde im Jahr 2015 ein naturschutzfachliches Gutachten zur artenschutzrechtlichen Überprüfung hinsichtlich möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für das Plangebiet und eine östlich benachbarte Fläche erstellt und ist beigelegt.

Da nach getätigter Auffüllung lediglich Veränderungen innerhalb bereit vollständig versiegelter Flächen erfolgen, wird eine erneute Begutachtung als Grundlage für eine artenschutzrechtliche Genehmigung kaum mehr erforderlich sein.

#### **4.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Das Plangebiet hat im jetzigen Zustand aufgrund der Lage keine Bedeutung für Erholungssuchende. Es ist von vielbefahrenen Straßen, einer Eisenbahnlinie und Gewerbegebieten umgeben, bietet keine erkennbaren Reize, die zum Verweilen vor Ort einladen würden und ist für Erholungssuchendenicht erreichbar.

#### **4.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Kulturgüter sind nicht vorhanden. Angesichts der bereits getätigten Auffüllungen kann das Grundstück mit Ausnahme der künftig gewerblichen keiner anderen sachgutorientierten Nutzung zugeführt werden. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist auszuschließen.

#### **4.8 Schutzgut Mensch**

In unmittelbarer Nachbarschaft finden sich neben den gewerblichen Bauflächen des südöstlich benachbarten "Industriegebiets Donautal" sehr heterogene gewerbliche Einzelnutzungen wie:

- eine Gärtnerei westlich ans Plangebiet anschließend,
- ein Lager- und Betriebsgebäude für Baustoffe nördlich ans Plangebiet anschließend
- ein Dienstleistungsbetrieb in einer ehemaligen Tankstelle und eine weitere Gärtnerei nördlich jenseits der Bundesstraße,
- ein Gebrauchtwagenhändler und ein Hotel östlich des Plangebiets jenseits der Wiblinger Allee.

Im Osten wird das Plangebiet von der Daimlerstraße (Zubringer ins Industriegebiet und zur Westumfahrung des Stadtgebiets) begrenzt, im Süden von der 2-gleisigen Südbahn. Westlich und nördlich befinden sich weitere Verkehrswege (B 311, Westumfahrung des Stadtgebiets) in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Schutzansprüche der benachbarten Siedlungsformen werden den Schutzansprüchen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse in Gewerbegebieten gleichgesetzt. Gleiches gilt für das Plangebiet selbst.

## **5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen im Plangebiet**

### **5.1 Bodenschutz**

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Bodenhaushalt

- wird die Grundflächenzahl begrenzt,
- werden Grünflächen festgesetzt

### **5.2 Gewässer- und Grundwasserschutz**

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt

- wird die Grundflächenzahl begrenzt

### **5.3 Klimaschutz**

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Klimahaushalt

- wird die Grundflächenzahl begrenzt,

- werden Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.

#### **5.4 Arten- und Biotopschutz**

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope

- werden Pflanzgebote für Gehölze und magere Böschungsrassen festgesetzt.

#### **5.5 Gestaltung des Landschaftsbildes und des Wohnumfeldes**

Zur Wahrung der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und zur Gestaltung eines attraktiven und stimulierenden Arbeitsumfeldes

- werden Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen,
- werden Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.

#### **5.6 Schutz von Kultur- und Sachgütern**

Es sind mangels Bestand keine Vorkehrungen, Festsetzungen oder Hinweise erforderlich

#### **5.7 Schutz des Menschen gegenüber schädigenden Immissionen**

Aufgrund der geringen Schutzansprüche der umgebenden Siedlungsformen sind angesichts der vorgesehenen Nutzung keine, über bestehende gesetzliche Vorschriften hinausgehende Anforderungen gegeben.

### **6. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung dieser Planung**

Nachfolgend werden die Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter unter Hinweis auf Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern beschrieben und zusammenfassend qualitativ bewertet. Die quantitative Auswertung erfolgt im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Ökobilanz nach dem Ulmer Berechnungsmodell).

#### **6.1 Wirkung auf das Schutzgut Boden**

Das Planvorhaben bedingt keine erheblich über das bereits bestehende Ausmaß (nach Einzelgenehmigung der Auffüllung) hinausgehende Bodenversiegelung.

#### **6.2 Wirkung auf den natürlichen Wasserhaushalt**

Das Ausmaß der Bodenversiegelung und Ableitung des Niederschlagswassers in die Vorflut bleibt unverändert. Gegebenfalls notwendige Pufferungen der Abflussspitzen bleiben der wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis vorbehalten.

#### **6.3 Wirkung auf den Klimahaushalt**

Die lokalklimatischen Bedingungen bleiben unverändert.

#### **6.4 Wirkung auf Arten und Biotope, Bedarf an CEF-Maßnahmen**

Grünflächen bleiben in ihrem Umfang und in ihrer Qualität gegenüber der bereits genehmigten Auffüllung weitestgehend unverändert erhalten. Deren Weiterentwicklung im Sinne der Vorgaben aus der vorangegangenen Auffüllgenehmigung ist durch Pflanzgebote gewährleistet. Veränderungen finden lediglich hinsichtlich der Überbauung bereits versiegelter Flächen statt. Erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren bzw. derer Lebensstätten sind nicht zuerkennen. Artenschutzrechtliche Verbotstabstände können ausgeschlossen werden.

## **6.5 Wirkung auf Landschaftsbild und Erholungspotential**

Die Errichtung der vorgesehenen Betriebsgebäude erfolgt, umrahmt von meist überregionalen Verkehrswegen im Umfeld einer teilweise sehr heterogenen Bebauung, mit gewerblicher Nutzung, an deren Volumina und Höhenentwicklung die neuen Gebäude angepasst sind.

Erhaltungsgebote sichern die Entwicklung der einfassenden Gehölzbestände und damit die Einbindung der Baulichkeiten in den umgebenden Landschaftsraum der von Verkehrswegen, einem benachbarten Industriegebiet und sehr heterogenen gewerblichen Nutzungen geprägt wird. Erholungseinrichtungen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Ein erheblicher Eingriff in Landschaftsbild und Erholungspotential ist auszuschließen.

## **6.6 Wirkung auf Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind nicht betroffen.

Die Überbauung bedingt eine Wertsteigerung des Nutzungspotentials.

## **6.7 Wirkung auf den Menschen**

Unzulässige Immissionen von Lärm, Stäuben und Gerüchen sind nicht zu erwarten. Die aus der Umgebung einwirkenden Emissionen sind im Rahmen der vorgesehenen Nutzung innerhalb des Plangebiets hinnehmbar.

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

## **7.1 Nullvariante**

In diesem Fall verbleiben die bereits notwendigerweise versiegelten Flächen unverändert. Das Nutzungspotential, das weitere Flächeninspruchnahme an anderer Stelle mindert, wird nur teilweise ausgeschöpft.

## **7.2 Planungsalternativen**

Angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der notwendigen Einordnung in die Struktur des umgebenden Raumes können maßgeblich abweichende Planungsalternativen innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen werden.

## **7.3 Einschränkungen / Schwierigkeiten bei der Datenerfassung / Wirkungsprognose**

Die vorliegenden Daten und die örtliche Verifizierung des aktuellen Zustands erlauben eine dem Verfahrensstand angemessene Beurteilung des Standortes.

# **8. Bewertung und Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Veränderungen gegenüber den bereits genehmigten Flächenversiegelungen, verbunden mit Bepflanzungsaufgaben sind, wenn überhaupt gegeben, marginal (< 5%) Durch die Errichtung der vorgesehenen baulichen Anlagen erfolgt kein erheblicher Eingriff in die natürlichen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Arten/Biotope). Siehe hierzu auch Abschnitt 6.1 bis 6.4. Das Vorhaben fügt sich in die vorhandene Struktur des Landschaftsraumes ein. Erholungseinrichtungen werden nicht beeinträchtigt.






Es ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten, eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz somit an dieser Stelle nicht erforderlich.



## **9. Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

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

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Illerstraße - Erbacher Straße"

## Anlage 1 zum Umwelterbericht - Bestandsplan

-  magerer Böschungsrasen
-  Feldgehölz
-  Versiegelte Fläche
-  Siedlungsgrün
-  Untersuchungsraum

 Prof. Arno S. Schmid  
 Manfred Rauh

