

09.01.2009

SUB V-1007/08 BA/BP-Sn
SUB V-1009/08 NZ/BP-Si
SUB V-1010/08 WR/BP-Ha

Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Dng. 13. JAN. 2009				
HAL	II	III	IV	V
ZSA				

Nst.: 6040
Nst.: 6048
Nst.: 6043

SUB I

HF SUB IV - /erd. st.

Bebauungsplanvorentwurf "Nahversorgungszentrum Eschwiesen"

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplanvorentwurf wie folgt Stellung:

Bodenschutz und Altlasten

Folgende Anregungen und Forderungen werden zum Bebauungsplan erhoben:

1. Bei allen Planungs- und Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen Bodenumgangs zu berücksichtigen (vergleiche dazu z. B. § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 und § 202 Baugesetzbuch, § 1 und § 2 Naturschutzgesetz).
2. Der anfallende Baugrubenaushub muss getrennt nach Ober- und Unterboden im Bebauungsplangebiet verbleiben und ist bei Geländegestaltungen, Rekultivierungsmaßnahmen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen fachgerecht wieder zu verwenden.
3. Ist eine Wiederverwendung des anfallenden Bodenabtrages im Bebauungsplangebiet nicht möglich, dann muss dieses unbelastete und kulturfähige Material im Landschaftsbau, bei Rekultivierungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Baumaßnahmen oder zur landwirtschaftlichen Bodenverbesserung verwendet werden.
4. Beim Ausbau, bei der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise aus der Informationsschrift „Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu beachten.
5. Verunreinigtes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Belastung ordnungsgemäß auf dafür zugelassenen Anlagen zu verwerten oder zu entsorgen.

Naturschutz

Der verbal-argumentative Teil des Umweltberichts kann nachvollzogen werden.

Zur Einstufung/rechnerischen Festsetzung nach dem Ulmer Bewertungsrahmen folgende Feststellung:

Entlang der Grenzen werden maximal 4 m breite Grünstreifen zur Eingrünung und Einbindung des Nahversorgungszentrum festgesetzt. Im überwiegenden Bereich sind diese Grünstreifen

verkehrsflächenbegleitend, z.B. entlang des Wiblinger Rings, entlang der gepl. Querspange und innerhalb des Parkplatzes. Sie werden durch den Verkehr mit Lärm, Abgasen und Beunruhigung stark belastet. Durch diese Belastungen ist die ökologische Wertigkeit reduziert und diese Flächen können u.E. nur als Verkehrsgrün mit Wertstufe 1 angerechnet werden. In der Bilanzierung werden diese Restflächen in die Wertstufe 2 (Grünfläche mit Bäumen überstellt) eingeordnet. Dieser Punkt des Bewertungsrahmens stellt auf zusammenhängende, größere Flächen ab, die eine der Wertstufe entsprechende ökologische Funktion erfüllen können. Die verbleibenden schmalen Grünstreifen können u.E. aufgrund der geringen Flächentiefe und der oben genannten Verkehrsbeeinträchtigungen die ökologische Bedeutung der Wertstufe 2 nicht erfüllen. Es verbleibt daher noch ein weiterer zusätzlicher Kompensationsbedarf von einer Wertstufe für 0,131 ha (insgesamt damit 0,282 ha Kompensationsbedarf).

Für die Grünflächen wurden Pflanzgebote für Bäume 1. Ordnung festgesetzt. Pflanzgebote für heimische, standortgerechte Sträucher sind in den Festsetzungen nicht enthalten. Diese sollten insbesondere entlang der südlichen und östlichen Grenze mit aufgenommen werden, um eine wirkungsvolle Eingrünung des Gebäudes zu gewährleisten. Entlang der südlichen Grenze fehlen die Festsetzungen für Baumpflanzungen. Bei einer Grünstreifentiefe von 3 m lassen sich nur einreihige Gehölzpflanzungen realisieren. Für eine wirkungsvolle Eingrünung des Gebäudes und des Parkplatzes ist eine 3-reihige Baum- und Strauchpflanzung notwendig, mit einer Pflanzflächentiefe von 6 m.

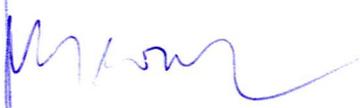
Notwendige Flucht- und Rettungswege entlang der Gebäudesüdseite sollten frühzeitig berücksichtigt werden. Diese dürfen nicht zu Lasten der südlichen Eingrünung gehen.

Wasserrecht

Der Bebauungsplan liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes der Stadt Ulm im Gewann Fischerhausen. Daraus ergeben sich für alternative (regenerative) Heizmethoden Einschränkungen, insbesondere werden in diesem Bereich keine Erdwärmesonden zugelassen. Auch bei der Lagerung und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten verschärfte Anforderungen.

Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz werden keine weiteren Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben.

I. A.



Schwarz

Anlagen

Bebauungsplanentwurf
Begründung