



| | | | |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung | SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht | | |
| Datum | 09.04.2009 | | |
| Geschäftszeichen | SUB IV -HK | | |
| Beschlussorgan | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 19.05.2009 | TOP |
| Behandlung | öffentlich | | GD 174/09 |

Betreff: Gewerbegebiet Ristberg Stadtteil Eggingen
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplanvorentwurf (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen Vorentwurf (Anlage 3)
 - 1 Begründung Vorentwurf (Anlage 4)
 - 1 Rahmenplan (Anlage 5)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ristberg" innerhalb des im Plan vom 20.04.2009 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Genehmigt:
BM 3.C.3.EG.LI.OB.VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Eingang OB/G _____
Versand an GR _____
Niederschrift § _____
Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines Bebauungsplans für ein örtliches Gewerbegebiet in Eggingen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3 Satz 2, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
- b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstücke Nr. 802, 803, 820, 821, 821/1, sowie Teilflächen von 801, 815, 1314 (Straße Ristberg), 1329, 1330, 1333 (Landesstraße L 1244) und 1337 der Gemarkung Eggingen.

4. Sachverhalt

4.1. Ausgangslage

Im Stadtteil Eggingen besteht derzeit kein Gewerbegebiet für die An- und Umsiedlung von örtlichen Betrieben. Für das geplante Gebiet liegen bereits mehrere Anfragen zur Umsiedlung von ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben vor.

1998 wurde bereits der Omnibusbetrieb Missel aus der Ortsmitte in den Bereich des Plangebietes am Ristberg umgesiedelt. Für den Omnibusbetrieb besteht derzeit eine unbefriedigende Erschließung mit einer ca. 4 - 5 m breiten Straße und einer unzureichend ausgebildeten Einmündung auf die Landesstraße L 1244.

Nördlich des Geltungsbereiches liegt die ehemalige Mülldeponie mit den entsprechenden Betriebseinrichtungen zur Stilllegung.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 820, 821 und 821/1 im Besitz der Stadt Ulm. Die genannten Flurstücke sind im Besitz der Fa. Missel.

Im Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Die Errichtung von gewerblichen Anlagen erfordert die planungsrechtliche Sicherung durch einen Bebauungsplan. Es soll ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Mit dem neuen Gewerbegebiet wird eine Sicherung der örtlichen Betriebe und deren Arbeitsplätzen ermöglicht und es werden störende Beeinträchtigungen durch eine Verlagerung der Betriebe in der Ortslage beseitigt.

4.2 Geplante Neugestaltung

Zur Klärung der räumlichen Entwicklung des Gewerbegebietes und dessen Erschließung wurde eine städtebauliche Konzeption als Rahmenplan erstellt. Der Plan mit Stand vom 16.03.2009 zeigt die Erschließung des Gebietes mit einer Verbreiterung der Straße Ristberg und deren verkehrsgerechten Einmündung in die Landesstraße L 1244, die Einbeziehung des südlich gelegenen Flurstücks Nr. 801 und dessen Erschließung über eine Stichstraße sowie die Aufteilung des Gewerbegebietes mit Grundstücksgrößen zwischen 1.300 m² bis 1.800 m² auf. Entlang der L 1244 ist ein parallel zur Straße verlaufender Radweg dargestellt.

Zur Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild der Umgebung ist eine Randeingrünung zur offenen Feldflur im Süden sowie zu den östlich und westlich gelegenen Verkehrsflächen vorgesehen. Die Bebauung soll auf Grund der Lage zur offenen Feldflur mit geneigten Dächern ausgebildet werden.

Im Bereich der längerfristig geplanten Stichstraße zur Erschließung des Flurstücks Nr. 801 wird eine nicht überbaubare Fläche festgelegt, die im Besitz der Stadt verbleibt. Dadurch kann die Errichtung der Straße zu einem späteren Zeitpunkt gesichert werden.

Die Verkehrsfläche der Straße Ristberg wird auf insgesamt 8,0 m verbreitert. Die Fahrbahn weist dabei 6,5 m und der einseitige Gehweg 1,5 m auf. Mit der Breite der Fahrbahn ist ein Begegnungsverkehr zwischen Bussen und LKW möglich.

Der geplante Radweg entlang der Landesstraße stellt einen Teilabschnitt der übergeordneten Verbindung zwischen Eggingen und Erbach dar. Der Abschnitt zwischen der Kreisstraße 9916 und der Straße Ristberg ist einer der noch nicht ausgebauten Teilabschnitte dieser Radwegverbindung. Die Führung des Radweges sowie die Einmündung des Ristberges in die L 1244 wurde mit den zuständigen Straßenbaubehörden beim Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt.

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch die vorgesehene Bebauung muss außerhalb des Geltungsbereiches mit einer Größe von 9.290 m² ausgeglichen werden. Als Ausgleichsflächen werden Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 627 und 664 der Gemarkung Eggingen dem Bebauungsplan direkt zugeordnet.

4.3 Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplanvorentwurf ist auf der Grundlage des Rahmenplans Gewerbegebiet "Ristberg" entwickelt worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 27.000 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,8
max. zul. Gebäudehöhe (OK) 530,0 m ü. NN
- überbaubare Grundstücksfläche: durch Baugrenzen
- Bauweise: offene Bauweise
- Dachform: Sattel- bzw. Pultdächer

5. Der Ortschaftsrat Eggingen wurde in seiner Sitzung am 20.04.2009 über den Vorentwurf informiert, und hat nach Beratung der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht und bei der Ortsverwaltung Eggingen öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern. Eine Erörterung in größerem Rahmen über die Ziele und Zwecke der Planung kann beantragt werden.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert werden.