



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	08.05.2009		
Geschäftszeichen	SUB IV - HK		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.06.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 219/09

Betreff: Bebauungsplan Nahversorgungszentrum "Beim Brückle" im Stadtteil Donaustetten
- Auslegungsbeschluss

Anlagen:

1	Bericht über das Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit	(Anlage 1)
1	Übersichtsplan	(Anlage 2)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 3)
1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 4)
1	Begründung	(Anlage 5)
15	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 6.1 – 6.15)

Antrag:

Den Entwurf des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum Beim Brückle" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 07.05.2009 sowie die Begründung vom 07.05.2009 öffentlich auszulegen.

Jescheck

Genehmigt:
BM 3.C.3.GÖ/DO.LI.OB.VGV

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Bebauungsplan für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) in Donaustetten

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), m. W. v. 01.01.2007
- b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke: Flurstücke Nr. 290, 291, sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 286, 287, 288, 292, 303 und 340 der Gemarkung Donaustetten

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in der entsprechenden Teilfläche seines Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 260/31 (Stadtteil Göggingen) in Kraft getreten am 31.01.1991

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 20.11.2007 (siehe Niederschrift § 428)
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 48 vom 29.11.2007

6. Sachverhalt

- 6.1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Beim Brückle" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Der Bericht über das Ergebnis ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügt. Es wurden 4 schriftliche Äußerungen vorgebracht.

Folgende Äußerungen von Bürgern wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. <u>Ellen und Hubert Trippenfeld, Schreiben vom 18.12.2007 (Anlage 6.1)</u></p> <p>Es bestehen Bedenken, ob zwischen der Wohnbebauung und dem Nahversorgungszentrum ein hinreichend großer Abstand (ca. 50 m lt. Planentwurf) gewahrt wird. Es wird die Einholung eines entsprechenden Immissionsgutachtens angeregt.</p> <p>Es wird angeregt zum Schutz der Wohnbebauung Lärmschutzwälle o.ä. in den Plan aufzunehmen.</p>	<p>Zur Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung muss die bestehende Zufahrtsrampe der B30 in Richtung Osten verschoben werden. Der Standort des Lebensmittelmarktes wird dabei ebenfalls nach Osten verschoben und weist nun einen Abstand von ca. 100 m zur bestehenden Wohnbebauung Dornhäule auf.</p> <p>Im Rahmen der Neugestaltung der Verkehrsflächen wurde die Lärmuntersuchung "B30 Umbau AS Donaustetten, L 240 Kreisverkehr Riedlenstraße", Stand 13.03.2009, erstellt. Die Lärmuntersuchung zeigt dass mit der Planung gegenüber der bestehenden Lärmsituation nur geringfügige,</p>

<p>Es bestehen Bedenken gegen die Verschiebung des Ein- und Ausfahrtsbereiches zum Wohngebiet. Diese dürften zum Schutze vor Immissionen keinesfalls verschoben werden. Auch nicht - wie in der Begründung vorgesehen - zur Anpassung an die örtliche Situation.</p> <p>Die Anlieferung von Waren sollte zwingend auf der Seite der vorgesehenen Stellplätze erfolgen. Es wird anregt, die Ladezonen planungsrechtlich entsprechend festzulegen und keine Verschiebung der Ein- und Ausfahrtsbereiche zuzulassen.</p>	<p>akustisch kaum wahrnehmbare Veränderungen zu erwarten sind. Es wurden keine erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm auf die umliegende Wohnbebauung festgestellt. Somit besteht derzeit kein Handlungsbedarf zur Errichtung von Lärmschutzwällen.</p> <p>Eine Verschiebung der Ein- und Ausfahrten zur Anpassung an die örtliche Situation bedeutet, dass eine geringfügige Verlegung der Zufahrt zu den Stellplätzen des Lebensmittelmarktes möglich ist. Eine wesentliche Verschiebung der Zufahrt in Richtung der Wohnbebauung ist dabei nicht zulässig.</p> <p>Mit der Verlagerung des Standortes des Lebensmittelmarktes ist die Anlieferungs- / Ladezone ist auf der östlichen Seite des Gebäudes vorgesehen, Dies kann vertraglich entsprechend gesichert werden. Die Möglichkeit der planungsrechtlichen Festsetzung besteht nicht. Der vergrößerte Abstand sowie die Lage der Ladezone auf der abgewandten Seite zur Wohnbebauung lassen keine störenden Lärmimmissionen erwarten.</p>
<p>2. <u>Christian Wimmer und Johanna Minisini, Schreiben vom 18.12.2007 (Anlage 6.2)</u></p> <p>Es wird die Einrichtung einer Bushaltestelle direkt vor dem Nahversorgungszentrum vorgeschlagen, die analog zur Haltestelle "Riedlenstraße" in beiden Richtungen angefahren werden und die Haltestelle "Am Hohen Rain" ersetzen könnte.</p>	<p>Die Festlegung von Bushaltestellen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Konzeption zur Anbindung des Stadtteils an den öffentlichen Nahverkehr einschließlich der Haltestellen wird von der Fachbehörde der Stadt Ulm in Abstimmung mit den regionalen Trägern des öffentlichen Nahverkehrs unabhängig von dem Bebauungsplanverfahren entwickelt.</p>
<p>3. <u>Marion Hansen, Schreiben vom 20.12.2007 (Anlage 6.3)</u></p> <p>Es wird um die Berücksichtigung folgender Punkte gebeten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Be- und Entladen von vorne am Gebäude und die Lärmbelästigung für die Anwohner gering zu halten. - Parkplätze nur vor dem Gebäude, um die Luftverschmutzung und Lärmbelästigung zu vermeiden. - Ausbau der B30, damit nicht noch mehr Rückstau entsteht. - Bebauung mindestens 50 m entfernt von den Wohnhäusern. <p>Es wird die Meinung vertreten, dass ein Nahversorgungszentrum in Donaustetten nicht gebraucht wird. Es gebe schon einen Lebensmittelladen mit ausreichendem Sortiment im Ort, darüberhinaus einen Metzger und Bäcker in Göggingen und jeden Donnerstag Markt. Die Räume des früheren Geschäftes Tengemann stehen seit Jahren leer.</p>	<p>Zur Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung muss die bestehende Zufahrtsrampe der Bundesstraße B30 in Richtung Osten verschoben werden. Der Standort des Lebensmittelmarktes wird dabei ebenfalls nach Osten verschoben und weist nun einen Abstand von rund 100 m zur bestehenden Wohnbebauung Dornhäule auf. Die Ladezone ist dabei auf der östlichen Seite des Gebäudes, abgewandt von dem Wohngebiet Dornhäule, vorgesehen.</p> <p>In den Stadtteilen Donaustetten und Göggingen ist die Nahversorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfes derzeit nicht langfristig gesichert. Seit der Aufgabe des Lebensmittelgeschäftes im Ortszentrum Riedlen besteht keine ausreichende Möglichkeit mehr zum Lebensmitteleinkauf. Das Ladengeschäft im Ortszentrum hat eine Verkaufsfläche von ca. 500 m² und steht seit dem Jahr 2.000 leer.</p> <p>Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde von der Gesellschaft für Markt und</p>

	Absatzforschung, GMA, eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedelung des Lebensmittelmarktes erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Ansiedelung eines entsprechenden Marktes die Chance besteht, die Grundversorgung der Stadtteile Donaustetten und Göggingen auf lange Sicht sicherzustellen.
<p>4. <u>Max Strehle, Schreiben vom 21.12.2007 (Anlage 6.4)</u></p> <p>Bei dem geplanten Bauvorhaben sollten folgende Punkte Berücksichtigung finden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lärmbelästigung: durch Kühlaggregate und durch Be- und Entladen von Lkw auch nachts. - Bebauung 50 m entfernt von Wohnhäusern - Schutzwälle bzw. Schutzwände - Der Rückstau der Ausfahrt reicht in Stoßzeiten bis in die B30. 	<p>Siehe Abwägung zu den Stellungnahmen von Ellen und Hubert Trippenfeld, Schreiben vom 18.12. 2007 (Anlage 6.1) und von Marion Hansen, Schreiben vom 20.12.2007 (Anlage 6.3) verwiesen</p>

6.2 Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Deutsche Telekom
- Gasversorgung Süddeutschland
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer
- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 25 Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 21 Raumordnung
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 47.2 Dienstsitz Ehingen (Straßenbau)
- Regionalverband Donau-Iller
- SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH
- Wehrbereichsverwaltung V
- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- LI / V Forst- und Landwirtschaft
- Gemeinde Illerkirchberg
- Stadt Erbach
- Gemeinde Staig

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. <u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 03.12.2007, (Anlage 6.5)</u></p> <p>Im Bereich des geplanten Kreisels verläuft eine hochwertige Telekommunikationsleitung, die vor Aufnahme der Straßenbauarbeiten verlegt werden muss.</p>	<p>Im Rahmen der Ausführungsplanung zu den Erschließungsmaßnahmen wird die Verlegung der Leitung in Abstimmung mit der Deutschen Telekom berücksichtigt.</p>
<p>2. <u>Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 04.12. 2007 (Anlage 6.6)</u></p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht werden keine Bedenken zum Bebauungsplan vorgebracht.</p> <p>Bezugnehmend auf das Gutachten "Auswirkungsanalyse</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Donaustetten" wird ausgeführt, dass die einschlägigen Kriterien des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg eingehalten werden.</p>	<p>Eine Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.</p>
<p>3. <u>LI / V Forst- und Landwirtschaft, Schreiben vom 10.12.2007 (Anlage 6.7)</u></p> <p>Die Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Restflächen in dem Gebiet zwischen Zufahrt zur B30, B30, Ortslage Donaustetten und Illerkirchberger Straße muss gewährleistet werden.</p>	<p>Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen kann außerhalb des Geltungsbereiches durch einen neuen Feldweg hinter dem Lebensmittelmarkt zu dem bestehenden Weg Flurstück Nr. 288 erfolgen.</p>
<p>4. <u>SWU Energie GmbH, Schreiben vom 11.12.2007 (Anlage 6.8)</u></p> <p>Im nördlichen Teilbereich (Höhe Riedlenstraße) und an der Westseite des Bebauungsplans befinden sich Hauptversorgungsleitungen der SWU. Mit diesen Leitungen ist die Versorgung des Nahversorgungszentrums möglich. Konkrete Aussagen über erforderliche Maßnahmen und deren Kosten können erst genannt werden, wenn exakte Leistungswerte für das Nahversorgungszentrum vorliegen.</p>	<p>Die Stellungnahme der SWU Energie GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die SWU Energie GmbH wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung zur Erschließung des Plangebietes beteiligt.</p>
<p>5. <u>Gemeinde Illerkirchberg, Schreiben vom 20.12.2007 (Anlage 6.9)</u></p> <p>Jegliche Nahversorgungszentren im Umfeld des Gemeindeteiles Unterkirchberg wirken zum Verbrauchermarkt in Unterkirchberg als Konkurrenz. Die Gemeinde wird im Sinne einer guten Nachbarschaft zur Stadt Ulm keine negative Stellungnahme abgeben, obwohl eine positive Zustimmung bei der Beratung im Gemeinderat nicht vorgenommen wurde.</p> <p>Die Gemeinde Illerkirchberg verzichtet somit auf eine förmliche Stellungnahme.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Abschätzungen der Auswirkungen des Marktes auf die umliegenden Versorgungszentren eine Auswirkungsanalyse erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Lebensmittelmarkt kein überörtliches Einzugsgebiet erschlossen wird. Negative Auswirkungen auf benachbarte Versorgungseinrichtungen sind somit nicht zu erwarten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>6. <u>Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 07.01.2008 (Anlage 6.10)</u></p> <p>Für den Anschluss des Baugebietes an die überörtliche Straße wird der vorgesehene Kreisverkehrsplatz wegen der bestehenden Verkehrscharakteristik und der Nähe zu dem Anschlussast der B30 nicht zugelassen. Die Stadt Ulm muss entsprechende Alternativen prüfen.</p>	<p>Zur Anbindung des Plangebiets an die Illerkirchberger Straße wurde nach der frühzeitigen Trägerbeteiligung von der Firma Modus Consult GmbH eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Dabei wurde ein 4- armiger Kreisverkehr und eine Verschiebung der Auffahrtsrampe zur B 30 nach Osten vorgeschlagen. Die Planung zur Neugestaltung der Verkehrsanlagen wurde mit dem Regierungspräsidium, Abt. Straßenwesen, am 12.02.2009 abgestimmt.</p>
<p>7. <u>SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 09.01.2008 (Anlage 6.11)</u></p> <p><u>Umweltprüfung</u></p> <p>Der Umweltbericht stellt für die Schutzgüter Boden, Klima, Flora und Landschaftsbild erhebliche Beeinträchtigungen fest. Aufgrund der hohen Beeinträchtigung der Schutzgüter wäre eigentlich eine Prüfung von Standortalternativen unerlässlich. Weder die vorgelegten Unterlagen zur 7. Flächennutzungsplanänderung noch der vorliegende Umweltbericht enthalten dazu Angaben. Aus</p>	<p>Die Prüfung von Standortalternativen ist im wesentlichen Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Im Rahmen der 7. Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich Ulm-Gögglingen/Donaustetten wurde festgestellt, dass kein alternativer Standort für einen Einzelhandelsmarkt zur Verfügung steht und das</p>

<p>diesem Grund wird angeregt, im laufenden Verfahren die Überprüfung von Standortalternativen durchzuführen.</p> <p><u>Schutzgut Tiere</u> Es bestehen Anzeichen für die Anwesenheit von Bilchen, zu denen Garten-, Sieben- und die streng geschützten Baumschläfer zählen. Eine Baumhöhle könnte als Sommerquartier von Fledermäusen dienen. Einige Stämme weisen starken Besatz mit totholzbewohnenden Insekten auf und entsprechenden Spechtspuren. Im Umweltbericht sind keine Aussagen zur Fauna des Plangebietes enthalten, obwohl dies bereits in der Stellungnahme zur 7. Flächennutzungsplanänderung vom 26.10.2007 gefordert wurde.</p> <p>Um die Anforderungen des europäischen Artenschutzes zu erfüllen ist diese Bewertung nachzuholen und in den überarbeiteten Umweltbericht aufzunehmen. Im Frühjahr 2008 sind weitergehende Untersuchungen bezüglich der dort brütenden Avifauna, sowie weiterer geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, Bilche) notwendig.</p> <p>Die Unvollständigkeit des Umweltberichtes im Hinblick auf § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB, wirkt sich auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplanes aus. Es werden Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf erhoben, bis die geforderte Ergänzung des Umweltberichtes erfolgt ist.</p>	<p>vorgesehene Plangebiet für den Markt aus städtebaulicher Sicht und den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes optimiert werden kann.</p> <p>Zur Sicherstellung der Anforderungen an den Artenschutz wurde vom Bio-Büro Schreiber eine spezielle Artenschutzprüfung nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt. Der Untersuchungsbericht vom August 2008 kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der gebotenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL vorliegen.</p> <p>Die lokalen Populationen bzw. ihre Lebensstätten sind nicht oder nur unerheblich betroffen, 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.</p> <p>Durch die Verschiebung des Plangebietes nach Osten ist die bestehende Streuobstwiese nicht mehr betroffen und somit die untersuchten artenschutzrechtlichen Tatbestände nicht mehr als direkte Eingriffsfläche für den Bebauungsplan anzusehen.</p>
<p><u>8. IHK Ulm, Schreiben vom 17.01.2008 (Anlage 6.12)</u></p> <p>Die einschlägigen Prüfungskriterien für das Nahversorgungszentrum sind das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot des LEP 2002.</p> <p>Das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsgebot werden eingehalten. Das Integrationsgebot wird aufgrund der peripheren Lage nicht eingehalten. Entsprechende Flächen stehen aber in einer zentralen Lage von Göggingen oder Donaustetten nicht zur Verfügung.</p> <p>Eine Modellrechnung zur Abschöpfung aus dem Einzugsgebiet führt zu folgenden Ergebnissen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der geplante Non-Food-Anteil von 20 % ist zu hoch angesetzt. In der Rechtssprechung wird bei einem Anteil von über 15 % von einer höheren Fernwirkung ausgegangen. Ein Anteil von 20 % macht den Standort für Discounter interessant, der dann aber eine größere Fernwirkung hat und einer eigenen Beurteilung bedarf. <p>Das Projekt ist für den Standort zu groß dimensioniert. Es wird empfohlen den Bebauungsplan auf 1.500 m² Verkaufsfläche und einen Non-Food-Anteil von 10 % zu ändern. Bei einer zu großen Dimensionierung wird langfristig die Gefahr von Leerstand gesehen.</p>	<p>Zur Bewertung der Ansiedlung des Nahversorgungszentrums wurde von der Firma GMA eine Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der umliegenden Neubau- und Wohngebiete sowie der guten fußläufigen und verkehrlichen Erreichbarkeit der Standort als teiliintegriert bezeichnet werden kann.</p> <p>Der Betriebstyp kann nicht festgesetzt werden. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters wird angestrebt. Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung in der Form festgelegt, dass innenstadtrelevante Warensortimente als Randsortimente max. 20 % der Verkaufsfläche betragen dürfen. Dies entspricht den Verhältnissen bei heutigen Lebensmittelvollsortimentern.</p> <p>Die zulässige Verkaufsfläche wird wie vorgeschlagen auf 1.500 m² reduziert.</p>

6.3. Nach der Überarbeitung des Bebauungsplans mit einer Verlegung der Zufahrtsrampe zur B 30 und des Kreisverkehrsplatzes wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Dabei wurden folgende Stellen beteiligt:

- Deutsche Telekom
- Industrie- und Handelskammer

Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 47.2 Dienstsitz Ehingen (Straßenbau)
 Regionalverband Donau-Iller
 SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH
 SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
 LI / V Forst- und Landwirtschaft
 Gemeinde Illerkirchberg
 Stadt Erbach
 Gemeinde Staig

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. <u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 26.03.2009, (Anlage 6.13)</u></p> <p>Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs verläuft eine hochwertige Telekommunikationsleitung, die vor Aufnahme der Straßenbauarbeiten verlegt werden muss.</p>	<p>Im Rahmen der Ausführungsplanung zu den Erschließungsmaßnahmen wird die die Verlegung der Leitung in Abstimmung mit der Telekom berücksichtigt.</p>
<p>2. <u>SUB / V, Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 07.05.2009 (Anlage 6.14)</u></p> <p><u>Bodenschutz und Altlasten</u> Wird im Zusammenhang mit den Aushubarbeiten verunreinigtes Erdmaterial festgestellt oder werden sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden, muss die Abt. Umweltrecht und Gewerbeaufsicht sofort informiert werden, damit die erforderlichen bodenschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen festgelegt werden können.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Aus Gründen des Immissionsschutzes ist es notwendig, dass die gesamte Be- und Entladezone des Nahversorgungszentrums ausschließlich im östlichen Bereich der zur Bebauung vorgesehenen Fläche eingerichtet wird.</p> <p><u>Naturschutzrecht</u> Für den Ausgleich des künftigen Eingriffs in das Schutzgut Boden kann die Dachbegrünung nicht als Ausgleichsmaßnahme angesehen werden, da für Dachbegrünungen kein natürlicher Boden, sondern naturferne Substratgemische verwendet wird.</p> <p>Für das Schutzgut Wasser stellt die Dachbegrünung, aufgrund der Retentionswirkung, eine Minimierungsmaßnahme dar. Da jedoch eine direkte Versickerung des Niederschlagswassers in den Boden auf der Standfläche des Gebäudes nicht stattfindet, erfüllt die Dachbegrünung nicht die Anforderungen an eine Ausgleichsmaßnahme.</p> <p>Für die innerhalb des Plangebietes liegende Ausgleichsfläche (Ausgleich 1 sind 2 Teile) ist eine dichte Lindenpflanzung und eine Begrünung mit Magerrasen vorgesehen. Beide Maßnahmen übereinander gelagert sind fachlich nicht zu befürworten. Die zunehmende Eutrophierung und Beschattung des Bodens durch die Linden verschlechtert die Standort- und Lichtverhältnisse für den Magerrasen fortschreitend, so dass sich die</p>	<p>Im Bebauungsplan wird in den textlichen Festsetzungen ein textlicher Hinweis hinsichtlich von möglicherweise verunreinigtem Erdmaterial bei Aushubarbeiten aufgenommen.</p> <p>Die Lage der Be- und Entladezone wird im Rahmen der Baugenehmigung wie angeregt festgelegt.</p> <p>Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird die Dachbegrünung nicht als Ausgleich bewertet.</p> <p>Hinsichtlich des Schutzgutes Wassers ist die Dachbegrünung als Minimierung des Eingriffs zu werten, wie in der Stellungnahme SUB V dargestellt. Der Umweltbericht wird in Abschnitt 6 durch eine eindeutige Definition der Wirkungen von Eingriffsvermeidung, Eingriffsminimierung und Eingriffsausgleich ergänzt.</p> <p>Die Pflanzung von Linden in der Ausgleichsfläche 1 verhindert langfristig die anfangs angestrebte Magerrasennutzung nach entsprechendem Wachstum der Bäume. Ein dauerhafter Magerrasen ist angesichts der natürlichen Bodenverhältnisse nicht das primäre Ausgleichsziel. Mit zunehmendem Alter erreichen die Ausgleichsflächen durch die Bäume selbst einschl. einer angepassten krautigen Bodenvegetation eine Wertigkeit, die den</p>

<p>angestrebte Pflanzengesellschaft nicht langfristig erhalten lässt.</p> <p>Es wird daher angeregt, die östliche Ausgleichsfläche 1 durch eine weitere Ausgleichsfläche 2 zu ersetzen.</p> <p>Es wird aus naturschutzfachlicher Sicht gefordert, dass der externe Ausgleich Wald auf Flurstück Nr. 174 realisiert werden sollte.</p> <p><u>Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan:</u> Es wird angeregt, die in der Artenliste 1 und 3 vorgesehenen Arten Pinus sylvestris, Cornus mas und Rosa glauca zu streichen, da der Raum Ulm kein natürliches Verbreitungsgebiet dieser Arten ist. In Ausgleich 2 sollte die Naturform Fraxinus excelsior gepflanzt werden und keine Zuchtform Fraxinus excelsior Westhoff's Glorie.</p> <p><u>Zu Anlage 2 b, Bilanzierungsfläche Nr. 7 und 10:</u> Aufwertung um keine oder 1 Stufe, da wie Verkehrsgrün zu sehen zwischen Kreisverkehr und Parkplatz gelegen und durch Verkehrsbelastung nicht so hoch ökologisch bewertbar.</p>	<p>ökologischen Ausgleichszweck erfüllt.</p> <p>Der Passus "mit artenreicher Magerwiese" wird aus der Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen in Punkt 1.8.1.1 der textlichen Festsetzungen gestrichen.</p> <p>Da der ökologische Ausgleichszweck erfüllt wird, besteht keine Notwendigkeit eines zusätzlichen externen Ausgleichs auf Flurstück 174.</p> <p>Die Anregung, zur Streichung der aufgeführten Arten aus den Artenlisten 1 und 3 wird übernommen. Ebenso wird die Zuchtform Fraxinus excelsior "Westhoff's Glorie" in der Ausgleichsfläche 2 ausgeschlossen. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert.</p> <p>In der Anlage 1b ("Ökobilanz") wird ökologisch wirksames Siedlungsgrün per Mindestbreite und zusammenhängender Mindestfläche definiert. Demnach gelten für ökologisch wirksames Siedlungsgrün eine Mindestbreite von 5,00 m und eine zusammenhängende Mindestfläche von 500 m². Die dargestellten Flächen 7 und 10 weisen für sich zwar keine Größe von 500 m² auf, sind aber Bestandteil einer Gesamtfläche, die dieses Kriterium erfüllt.</p> <p>Die Bewertung der ökologischen Wirkung der Teilflächen 7 und 10 wird daher unverändert beibehalten.</p>
<p><u>3. Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 08.05.2009 (Anlage 6.15)</u></p> <p><u>Abstand vom Fahrbahnrand:</u> Entlang der überörtlichen Straßen muss ein 20 m breiter Streifen von jeder baulichen Nutzung freigehalten werden. Parkplätze werden abweichend davon bis 6 m Abstand zugelassen. Die Abstandsfläche ist mit dichtem Buschwerk zur Landesstraße hin einzupflanzen.</p> <p>Die freizuhaltenen Grundstücksstreifen sind im Bebauungsplan mit dem Planzeichen 15.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 zu kennzeichnen.</p> <p>Werbeanlagen, die der B 30 oder dem Auffahrst zur B 30 zugewandt sind, müssen einen Abstand von 40 m zu diesen Straßen einzuhalten. An der Landesstraße ist mit Werbeanlagen ein Abstand von 20 m einzuhalten.</p> <p>Wechselwerbeanlagen, Lauflichtanlagen, Laser, Ballons, können im gesamten Gebiet nicht zugelassen werden, um die Verkehrsteilnehmer nicht vom Verkehrsgeschehen abzulenken und somit die Verkehrssicherheit zu gefährden.</p> <p><u>Zufahrten:</u> Unmittelbare Zufahrten und Zugänge von der überörtlichen Straße zu den angrenzenden Grundstücken können außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt nicht zugelassen werden. Deshalb ist in den Bebauungsplan ein Zufahrtsverbot aufzunehmen und durch Planzeichen 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung zu kennzeichnen. Das</p>	<p>Der angeführte Abstand von 20 m kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt werden. Der Abstand der Flächen für Stellplätze zum Fahrbahnrand der L 240 beträgt 8 m und wird durch ein Pflanzgebot zur Straße abgegrenzt.</p> <p>Die Berücksichtigung einer nicht überbaubaren Fläche ist auf Grund der oben aufgeführten Festsetzung nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung zu den erforderlichen Abstandsflächen für Werbeanlagen wird übernommen und entsprechend in die Satzung der örtlichen Bauvorschriften eingearbeitet.</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften besteht bereits eine entsprechende Festlegung unter Punkt 2.2.5</p> <p>Die Anregung hinsichtlich des Zufahrtsverbotes entlang der L 240 wird übernommen. Der Bereich der Sondergebietsfläche entlang der L 240 einschließlich dem Einmündungstrichter zum Kreisverkehrsplatz wird in der Planzeichnung als Fläche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.</p>

<p>Zufahrtsverbot ist auch auf den Einmündungstrichter der Erschließungsstraße auszudehnen.</p> <p><u>Erschließungsstraße:</u> Für den verkehrlichen Anschluss des Baugebiets an die überörtliche Straße wird ausschließlich die geplante Erschließungsstraße zugelassen. Ihr Anschluss an die L 240 ist mittels Kreisverkehrsplatz (KVP) im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium von einem in der Straßenplanung erfahrenen Ingenieurbüro zu planen.</p> <p>Die "Einheitlichen Standards zur verkehrssicheren Gestaltung der Kreisverkehrsplätze im Regierungsbezirk Tübingen", Stand 04/2006, sind zu beachten.</p> <p><u>Zum Vollzug:</u> Nach § 30 Abs. 1 des Straßengesetzes werden die Kosten des Anschlusses der Erschließungsstraße an die überörtliche Straße von der Gemeinde getragen (Planungs-, Bau- und Ablösungskosten). Der Ablösungsbetrag für den in Kreisverkehrsplatz wird in einer Vereinbarung mit der Stadt Ulm ermittelt.</p> <p>Der Abschluss dieser Vereinbarung ist Voraussetzung für die Zustimmung des Regierungspräsidiums zum neuen Straßenanschluss.</p> <p>Die Stadt trägt außerdem die Kosten für die Verlegung des Auffahrastes zur B 30 und der Verlegung der P+R-Anlage, weil diese durch das Baugebiet veranlasst sind.</p>	<p>Die Planung der neuen Zufahrtsrampe zur B 30 und der Kreisverkehrsplatz wurden vom Ingenieurbüro Modus Consult Ulm GmbH im Auftrag der Stadt Ulm erstellt. Die Planung wurde bereits mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung Straßenwesen und Verkehr am 12.02.2009 abgestimmt. Die aufgeführten Vorgaben zur Gestaltung des Kreisverkehrsplatzes wurden dabei berücksichtigt.</p> <p>Die Kosten der Umgestaltung der Verkehrsanlagen wurden für den Straßenbau überschlägig mit € 710.000,00 und für die Herstellung der Grünflächen mit € 120.000,00 ermittelt. Die angeführte Vereinbarung mit dem Regierungspräsidium wird zeitgerecht abgeschlossen.</p>
---	--

Der Ortschaftsrat von Gögglingen – Donaustetten hat in seiner Sitzung am 17.03.2009 über den Entwurf Beraten und den dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf zugestimmt.

7. Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum Beim Brückle" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.05.2009 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung 07.05.2009 öffentlich ausgelegt werden kann.