Stadt Ulm
Beschlussvorlage

ulm

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	30.07.2009		
Geschäftszeichen	SUB IV-HK		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 20.10.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 370/09

Betreff: Bebauungsplan Gewerbegebiet Ristberg - Eggingen - Auslegungsbeschluss

Anlagen:

1	Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	(Anlage 1)
1	Übersichtsplan	(Anlage 2)
1	Bebauungsplan	(Anlage 3)
1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 4)
1	Begründung	(Anlage 5)
7	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 6.1 - 6.7)

Antrag:

1. Den Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ristberg" mit der Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 30.07.2009 sowie die Begründung vom 30.07.2009 öffentlich auszulegen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,LI,OB,VGV/VP	Eingang OB/G
	Versand an GR
	Niederschrift §
	Anlage Nr.

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung eines Gewerbegebietes für die An- und Umsiedelung von ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

2. Rechtsgrundlagen

a) § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetztes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

3. Geltungsbereich

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

5. Verfahrensübersicht

a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 19.05.2009 (siehe Niederschrift § 166)

b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 22 vom 28.05.2009

6. Sachverhalt

6.1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ristberg" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt Der Bericht über das Ergebnis ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügt.

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

Deutsche Telekom
Handwerkskammer Ulm
Industrie- und Handelskammer
LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
Nachbarschaftsverband Ulm
Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 25 Denkmalpflege
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

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung
1. Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH, Schreiben vom 02.06.2009 (Anlage 6.1) Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Beginn anzuzeigen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass ein bestehender Kabelverteilkasten im Bereich der geplanten neuen Einfahrt steht. Die genaue Lage zur neuen Einfahrt ist erst nach einer Einmessung vor Ort ermittelbar.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Telekom wird hinsichtlich der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die Planung der Erschließungsmaßnahmen eingebunden. Die Lage des bestehenden Kabelverteilkasten wurde im Zuge der Bestandsermittlung für die Planung des Radwegs entlang der L 1244 bereits aufgenommen. Demnach befindet er sich im Bereich der neu geplanten Einmündung der Straße Ristberg in die L 1244 und muss im Zuge der Umbaumaßnahmen in Abstimmung mit der Deutschen Telekom Netzproduktion an einen geeigneten Standort verlegt werden.
2. Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 25 Denkmalpflege, Schreiben vom 02.07.2009 (Anlage 6.2) Zur Planung werden keine Anregungen vorgetragen. Folgender Hinweis soll in den Textteil der Planung aufgenommen werden: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.	Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen – Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis unter Punkt 3.4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.
3. Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 02.07.2009 (Anlage 6.3) Geotechnik Im Plangebiet sind Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzungen nicht auszuschließen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant ist, wird die Er-stellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Oberflächennah verwitterte Gesteine der Brackwassermolasse sowie bindige Deckschichten (z.B. Lößlehm) können stark setzungsfähig sein. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Grundwasser Den oberflächennahen Untergrund des Plangebietes bilden tertiäre Lockergesteine der Süßwassermolasse und der Grimmelfinger Graupensande. Unterhalb der Lockersedimente folgen mächtige Kalk- und Mergelgesteine der Unteren Süßwassermolasse, die	Zu Geotechnik In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: "Vorhandene oberflächennah verwitterte Gesteine der Brackwassermolasse sowie bindige Deckschichten können stark setzungsfähig sein. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen sollte geachtet werden". Zu Grundwasser Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Kalksteine des Oberjuras überlagern. Die sandigen Ablagerungen wurden früher, unmittelbar nördlich des Plangebietes, in einer Sandgrube abgebaut und die Sandgrube nachfolgend zur Ablagerung von Abfällen genutzt. Während die lokal auftretenden tertiären Mergelsteine grundwasserstauend wirken, sind die geklüfteten Süßwasserkalke des Tertiärs und die verkarsteten Kalksteine des Oberjuras grundwasserführend. Der Grundwasserabstrom erfolgt großräumig in südöstlicher Richtung.	
4. <u>Regierungspräsidium Tübingen, Referat 47.2 – Straßenbau, Schreiben vom 22.06.2009 (Anlage 6.4)</u> <u>Abstand vom Fahrbahnrand</u> Entlang der Außenstrecke muss ein 20m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Die freizuhaltenden Grundstücksstreifen sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen. <u>Zufahrten</u> Unmittelbare Zufahrten und Zugänge von der überörtlichen Straße zu den angrenzenden Grundstücken können außerhalb des Erschließungsbereichs nicht zugelassen werden. In den Bebauungsplan ist ein Zufahrtsverbot aufzunehmen und durch Planzeichen zu kennzeichnen. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit und ist auf den Einmündungstrichter der Erschließungsstraße auszuweiten. <u>Erschließungsstraße</u> Für den Anschluss des Baugebiets an die überörtliche Straße wird ausschließlich die geplante Erschließungsstraße zugelassen. Die Einmündung ist nach den Bestimmungen der RAS-K-1-88 im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium zu planen. <u>Sichtfelder</u> Die Sichtfelder der RAS-K-1-88 sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und mit Planzeichen zu kennzeichnen. Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,8 m Höhe freigehalten werden. Vor Beginn der Bauarbeiten muss die Erschließungsstraße zumindest als Baustraße ausgebaut und an die überörtliche Straße verkehrsgerecht angeschlossen werden. Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf nicht in die Entwässerungseinrichtung der Straße geleitet werden. Im Straßenkörper der überörtlichen Straße dürfen nach Möglichkeit keine Leitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen oder Durchpressungen dürfen erst nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Landratsamt, Abteilung Straßen begonnen werden.	Der geforderte Abstand von der Baugrenze zum neu herzustellenden Fahrbahnrand von 20 m wird eingehalten. Durch die Festsetzung als Verkehrsgrünflächen in dem freizuhaltenden Abstandsstreifen ist eine zusätzliche Kennzeichnung nicht erforderlich. Das Plangebiet wird auf der Trasse des bestehenden Weges "Ristberg" erschlossen, der auf einer Breite von 6,50 m ausgebaut und mit einem einseitigen Gehweg versehen wird. In der Planzeichnung wird zur L 1244 ein Zufahrtsverbot aufgenommen. Nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium wird die Einmündung in die Straße "Ristberg" gemäß den Bestimmungen der RAS-K-1-88 mit einer Linksabbiegespur ausgeführt. Die dafür notwendigen Flächen werden im Bebauungsplan gesichert. Zur besseren Orientierung der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge wird ein überfahrbarer Fahrbahnteiler in der Zufahrt Ristberg vorgesehen. Die nach RAS-K-1-88 notwendigen Sichtfelder werden im Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Dabei wird festgelegt, dass die Sichtfelder auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,8m Höhe freigehalten werden müssen. Vor Beginn der Hochbauarbeiten wird die Erschließungsstraße auf eine Breite von 6,5 m ausgebaut und an die Landesstraße L 1244 angeschlossen. Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird nicht in die Entwässerungsgräben der Straße eingeleitet. Für notwendige Leitungsverlegungen im Straßenkörper der L 1244 mit Aufgrabungen oder Durchpressungen wird ein Nutzungsvertrag mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Straßen, abgeschlossen.

Hinweis Das Baugebiet wird im Immissionsbereich der überörtlichen Straßen liegen. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten evtl. notwendig werdender Schallschutzmaßnahmen zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bei einer Erweiterung des Gebietes kann kein zusätzlicher Anschluss an die überörtliche Straße zugelassen werden.	Eine mögliche Erweiterung des Geltungsbereiches wird über die Straße Ristberg gebietsintern erfolgen. Eine zusätzliche Anbindung an die L 1244 ist nicht vorgesehen.
5. SWU Energie GmbH, Schreiben vom 23.06.2009 (Anlage 6.5)	
Gegen die geplante Entwicklung des Baugebietes bestehen von Seiten der SWU Energie keine Bedenken. Es wird jedoch um eine möglichst frühe Einbeziehung in die weiteren Abläufe gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die SWU Energie GmbH wird hinsichtlich der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die Planung der Erschließungsmaßnahmen eingebunden.
6. Wehrbereichsverwaltung Süd, Schreiben vom 23.06.2009 und 07.07.2009 (Anlage 6.6)	
Durch den Bebauungsplan werden Interessen der militärischen Landesverteidigung berührt. Das Plangebiet befindet sich im Erfassungsbereich der Flugsicherungsanlagen des militärischen Flugplatzes Laupheim. Desweiteren durchquert die militärische Richtfunkstecke Eggingen – Barthalomä das geplante Gebiet. Eine Überprüfung hat ergeben, dass Beeinträchtigungen dieser militärischen Einrichtungen nicht zu erwarten sind. Bedenken werden nicht erhoben.	Die Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung Süd wird zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
7. SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 25.06.2009 (Anlage 6.7)	
Bodenschutz und Altlasten 1. Bei allen Planungs- und Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen Bodenumgangs zu berücksichtigen. 2. Soweit möglich, muss der anfallende Baugrubenaushub getrennt nach Ober- und Unterboden im Bebauungsplangebiet verbleiben und ist bei Geländegestaltungen, Rekultivierungsmaßnahmen oder landschaftsgestalterischen Maßnahmen fachgerecht wieder zu verwerten. 3. Ist eine Wiederverwendung des anfallenden Bodenabtrags im Bebauungsplangebiet nicht möglich, dann muss dieses unbelastete und kulturfähige Material im Landschaftsbau, bei Rekultivierungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Baumaßnahmen oder zur landwirtschaftlichen Bodenverbesserung verwendet zu werden. 4. Beim Aushub, 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.	Zu Bodenschutz und Altlasten Die aufgeführten Maßnahmen der Stellungnahme zum Bodenschutz mit einem Verweis auf § 202 BauGB sind bereits als textlicher Hinweis in den Bebauungsplanvorentwurf aufgenommen. Die sonstigen vorgetragenen Maßnahmen zum Bodenschutz werden im Rahmen der Baugenehmigungen berücksichtigt. Auf die Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm wird im Textteil des Bebauungsplanentwurfes (Hinweis Bodenschutz) verwiesen.

Naturschutz (Umweltbericht Kap. 3.5) Der Hinweis auf die Artenschutzrechtliche Prüfung "im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte" ist sehr vage. Im Umweltbericht ist begründend darzustellen, dass sich für besonders und streng geschützte Arten, sowie alle europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände ergeben. Im vorliegenden Fall kann aus naturschutzfachlicher Sicht auf die Kartierung einzelner Artengruppen verzichtet werden, da keine Artenschutzproblematik zu erwarten ist.	Zu Naturschutz Eine artenspezifische örtliche Überprüfung der von den Verbotstatbeständen möglicherweise betroffenen Pflanzen und Tiere ist nicht erforderlich. Mangels potentieller Lebensräume kann eine eigenständige Population besonders geschützter Arten innerhalb des Planungsgebietes sicher ausgeschlossen werden. Aufgrund der Existenz vergleichbarer Lebensräume in weitaus größerem und wirksamerem Umfang im umgebenden Landschaftsraum kann ein vorhabenbedingter, nachhaltig beeinträchtigender Eingriff in eine Gesamtpopulation betroffener Arten innerhalb des Landschaftsraumes ebenso sicher ausgeschlossen werden. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

Auf Grund der vorgebrachten Stellungnahmen werden folgende Planänderungen gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf mit Stand vom 20.04.2009 vorgenommen:

- Aufweitung der Landesstraße L 1244 um eine Linksabbiegespur in Bereich der neu gestalteten Zufahrt zur Straße Ristberg
- Abrücken der Baugrenze auf 20 m parallel zum neu auszubildenden Fahrbahnrand
- Aufnahme eines Zufahrtsverbotes parallel zur Landesstraße L1244.
- Anpassung der Sichtdreiecke an den geänderten Einmündungsbereich
- Aufnahme einer Festsetzung zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser
- Aufnahme von Hinweisen zur Geotechnik und zum Umgang mit anfallenden Deponiegasen auf dem Flurstück Nr. 803

7. Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 30.07.2009 eingearbeitet. 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 "Gewerbegebiet Ristberg" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.07.2009 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung 30.07.2009 öffentlich ausgelegt werden kann.